

المسئولية الجنائية فى البناء والهدم للقائمين بالتشييد

(المالك * المقاول * المهندس المعمارى)

طبقاً لنصوص القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦

أهم الجرائم المتعلقة بالانشاءات

البناء بدون ترخيص - البناء خارج خط التنظيم - البناء المخالف للمواصفات - استئناف أعمال البناء السابق وقفها إداريا. (طبقاً للقانون الجديد) • القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقوانين المعدلة له قرار رئيس الجمهورية فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء • القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ واللائحة التنفيذية له قرارات رئيس الوزراء بشأن ارتفعات المبانى • مجموعة مبادئ محكمة النقض الجنائية المتعلقة بجرائم البناء

الأستاذ

سمير عبد السميع الأودن

٢٠٠٠



اهداءات ٢٠٠٠

ا/ سمير عبد السميع الأودن

مؤلف

المسئولية الجنائية فى البناء والهدم للقائمين بالتشييد

(المالك * المقاول * المهندس المعمارى)

طبقاً لنصوص القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦

أهم الجرائم المتعلقة بالانشاءات

البناء بدون ترخيص - البناء خارج خط التنظيم - البناء المخالف للمواصفات - استئناف أعمال البناء السابق وقفها إدارياً. (طبقاً للقانون الجديد) • القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقوانين المعدلة له قرار رئيس الجمهورية فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء • القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ واللائحة التنفيذية له قرارات رئيس الوزراء بشأن ارتفعات المبانى • مجموعة مبادئ المحكمة الدستورية العليا المتعلقة بجرائم البناء

الأستاذ

سمير عبد السميع الأودن

٢٠٠٠

مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية

الإدارة : المنتزة - ١٤ أبراج مصر للتعمير ☎ ٥٤٧٥٤٩١

المطابع : المعمورة البلد بحرى ☎ ٥٦٢٠٤٧٩ - إسكندرية



بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ أَفَمَنْ أَسَّسَ بُنْيَانَهُ عَلَىٰ تَقْوَىٰ مِنَ اللَّهِ وَرِضْوَانٍ خَيْرٌ أَم مَّنْ أَسَّسَ بُنْيَانَهُ عَلَىٰ شَفَا جُرُفٍ هَارٍ فَانْهَارَ بِهِ فِي نَارِ جَهَنَّمَ ۗ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ ﴿١٠٩﴾ ﴾ صدق الله العظيم

سورة التوبة

الإهـــــداء

إلى والـدى   رحمـه الله

وإلى زوجـتى وأبنـائى - (محمـد ورشـا)



المقدمة

حيث أن العمليات الإنشائية هى عمليات متصلة الحلقات ، متشابكة المسئوليات مترابطة الأهداف.

مرماها إقامة مبنى يؤسس على قواعد متينة من الذمة والشرف ، والثقة والأمانة مرعىّ فيها المواصفات الفنية والاشتراطات القانونية.

لذا كان لزاماً على من يقومون بمهام الفن المعمارى ، أن يراعوا ضمائرهم ، ويتقنوا صنعتهم ، ويثقوا أن جزاءهم عند الله وليس عند البشر.

(فإن الله يحب إذا عمل أحدكم عملاً أن يتقنه) « حديث شريف »

وهذا يقتضى من القائمين فى هذا المضمار الهام الذى لا غنى عنه مسئولية خاصة لسلامة الأفراد والممتلكات.

ذلك أن الساحة الانشائية وجدت فيها أبنية حديثة ما لبثت أن تطاولت فى البنيان إلا وانقضت رأساً على عقب ، كل ذلك يدل على أن أناساً دخلوا هذا المعترك جرياً وراء المادة يلهثون وراءها ، ولا ينظرون إلى مصائر أناس كل همهم فى سكن يتسم بالسكينة والطمأنينة.

من هذا المنطلق كان على المشرع أن يضع من قواعد الردع لكل من تسوّل له نفسه فى ارتكاب جرائم تعرض أرواح الناس للخطر، إما عمداً أو أهمالاً.

فكان أن وضع على عاتق كل من يشترك فى عمليات البناء.

(مالك – مهندس – مقاول) مسئولية مدنية وأخرى جنائية .

لذلك فقد أدليت بدلوى فى هذا الخضم الزاخر من الكتب التى تعرضت لمثل تلك المسائل فى إطار المنظومة التى تشمل أعمال الانشاء بدءاً من استشارة أهل الخبرة فى هذا المجال، ثم مسئولية البائع والمقاول فى ضمانه للعيوب الناشئة عن البناء ، وانتهاء بتحديد مسئولية كل منفذ فيها.

فكان البدء بعون الله فى هذا الكتاب (بمدى مسئولية المهندس الاستشارى مدنياً، ثم بمدى ضمان العيوب الخاصة بالبناء من مهندس ومقاول وبائع أو مالك ، ثم أخيراً بالمسئولية الجنائية للقائمين بالتشييد أيضاً .

وهذا كتابنا أرجو أن ينطق بالحق نبدأه بالمؤلف الأول.

وهو مدى مسئولية المهندس الاستشارى .

ثم – ضمان البائع للعيوب الخفية، مع ضمان المقاول والمهندس المعمارى .

ثم – المسئولية الجنائية (فى البناء والهدم) للمقاولين والمهندسين المعماريين.

الفصـل الأول

البنـاء بـدون ترخيص

تنص المادة الرابعـة من القـانون رقم ١٠٦ السنة ١٩٧٦ على أنه : « لا يجـوز إنشاء مـبان أو إقامـة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمـها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجـهة الإدارية المخـتصـة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » .

(وتم تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ونقل الإختصاص فيها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم)

وانطلاقاً من ضرورة الحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم واعتبارات التخطيط العمرانى ، قرر المشرع أهمية الحصول على رخصة للبناء قبل قيام أصحاب الشأن بذلك .

فالمسكن باعتباره الضرورة المحتمة لكل إنسان لكى يأوى إليه يجب أن تتوافر فيه صفة السلامة والأمن ، وأن يكون مشيداً على أسس قانونية ومواصفات قياسية .

كما أن الملاءمات التى يضعها قانون التخطيط العمرانى تتطلب معايير تتعلق بوضع المسكن وتنظيم الأحيـاء ، ومـا لذلك من أثر للمحـافظة على الصحـة العـامـة ، ومقتضيات الرونق والجمال الذى يجب أن يشيع بين البنيان فى المجتمع .

ومن ثم فـإن تدخل المشـرع بوضع القـيـود على الحق فى الملكيـة وفـرض العـقـوبات عند مـخـالفـة هذه القـيـود ، ليس إنتـقـاصـاً من هذا الحق بل هو تنظيم له لإعتبارات المصالح الإجتماعية [1] .

واستناداً لذلك فقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتأكيد دستورية المادة ١٥٢

---

(١) أنظر فى ذلك مقالة . أ . د / غنام محمد غنام المسئولية الجنائية فى البناء كلية الحقوق . جامعة الكويت . العدد الثالث السنة ١٩ سبتمبر ١٩٩٥ .

من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ معدلاً بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنته الفقرة الأخيرة من المادة ١٥٢ من اشتراط الحصول على ترخيص مسبق من المحافظ المختص قبل البدء في إقامة أي مبان أو منشآت أو مستودعات في الأراضي الزراعية على سند من القول :

« بأن الملكية الخاصة التي كفل الدستور صونها بنص المادة ٣٤ منه ليست حقاً مطلقاً وإنما أقامها الدستور على أساس أن لها وظيفة إجتماعية ينظم القانون أداءها »

« وقد حددت المادة ٣٢ من الدستور ملامح هذه الوظيفة باستلزامها أن تعمل الملكية الخاصة بوصفها ملكية غير مستغلة في خدمة الإقتصاد القومي وفي إطار خطة التنمية وألا تتعارض في طرق إستخدامها مع الخير العام للشعب »

(« ٢ » حكم المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٤ / ٥ / ١٩٩١ - الجريدة الرسمية العدد ٢٠ في ١٦ / ٥ / ١٩٩١)

ويشترط لإقامة البناء وجود هذا الترخيص الذي نص عليه القانون ووضع على عدم القيام به عقوبات.

فما هو المقصود بالبناء ؟

والبناء هو كل شئ متماسك من صنع الإنسان واتصال بالأرض إتصال قرار، فمجرد رص طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار دون أن يتصل ذلك بالأرض إتصال قرار أو دون تماسك لا يعتبر بناء.

والإتصال بالأرض قد يكون مباشرة كالبناء على سطح الأرض أو بعمل أساسات فيها.

وقد يكون غير مباشر كبناء حجرة أو جدار في دور علوي متصل بالأدوار السفلى بالطبع ثم بالأرض اتصال قرار ويلزم استصدار ترخيص للبناء كاملاً أو ناقصاً، طالما أنه يطبق عليه العرف وصف البناء.

ولكن مد الأسلاك وإقامة حوائط الخشب على الأرض أو في دور علوي أو إقامة منزل كامل من الخشب أو الحديد على الأرض لا تعتبر بناء. ومن ثم لا يلزم

استصدار ترخيص مبانى لأقامة شئ من ذلك أو تعليته أو فكه أو تعديله[1] .

فالأعمال التى تتم بالترخيص هى :

(أ) إنشاء البناء : أى إقامته لأول مرة.

(ب) إقامة أعمال : أى أعمال البناء كإقامة سور وخلافه.

(جـ) تعلية البناء : أى الزيادة بالبناء على المبانى القائمة.

(د) تعديل البناء : أى تغيير بعض معالمه كتحويل شقة واسعة إلى شقتين.

(هـ) تدعيم البناء : أى تقوية البناء.

(و) ترميم البناء : كالربط بين أجزاء البناء بإزالة الشروخ فيها واستبدال درج السلم المتداعية.

(ح) تغطية واجهات المبانى : أى المبانى القائمة بالبياض أو الرخام أو غير ذلك[1] .

فإذا كان الحصول على ترخيص بأعمال البناء والهدم شرط قبل القيام بتلك الأعمال، فهل تندرج أعمال الترميم تحت إطار الحصول على ترخيص بها ؟

هنا يجب التمييز بين أعمال الترميم وغيرها من الأعمال كأعمال الهدم حيث حدد القضاء المقصود بالترميم وأنه لا يلزم له سبق الحصول على ترخيص، وأن أعمال الترميم هى تلك التى لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها لإزالة ما يعتريه من خلل، وهى لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة، كما أنها تختلف عن أعمال الترميم التى يقصد بها تقوية البناء.

« فإذا كان دفاع الطاعن يقوم على أنه لم يهدم المنزل وإنما قام بترميمه فحسب وطلب ندب خبير، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة (هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح) وكان هذا الدفاع جوهرياً - لو صح - أن يؤثر فى مركز الطاعن من الإتهام، فإن

---

(١) أنظر تفصيل ذلك أ. / محمد عبد الحكيم عبد الرسول المرجع فى شرح قانون المبانى الجديد سنة ١٩٩٤.

(٢) معوض عبد التواب - الوسيط فى شرح مشروعات البناء والهدم - سنة ١٩٨٢ ص ٢٣.

حكمها يكون معيباً بإخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان ». (١)

أما أعمال التعديل فى رسم البناء بعد الحصول على الترخيص فإنه يستلزم الحصول على ترخيص جديد بذلك (مادة ١١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) فالتعديل بالإضافة أو بتغيير مواضع المساقط مثلاً يستلزم تعديل الرخصة حتى تشمل هذه التعديلات، بل إن المشرع يستلزم وجود ترخيص بالبناء للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إذا لم توجد رخصة للبناء تتضمن هذه التشطيبات أصلاً. (٢)

وتتحقق مسئولية طالب الترخيص عن كل ما يقدمه من بيانات المتعلقة بملكيته للأرض التى سيقيم البناء عليها، فإذا كان قد منح له الترخيص بناء على ما تقدم به من مستندات ثم تبين أن هناك أصحاب حقوق تتعلق بالأرض، فإن على جهة الإدارة الحق فى إيقاف إصدار الترخيص إلى أن تستقر الأوضاع القانونية وتتبين ملكية الأرض التى سيجرى عليها عملية البناء.

وعلى ذلك :

فقد قضت المحكمة التأديبية العليا فى أحد أحكامها.

« إذا كانت الأرض محل طلب الترخيص، مملوكة بعقد ملكية مسجل، فإنه لا يجوز منح ترخيص بالبناء على هذه الأرض لمن يدعى ملكيتها بموجب حكم صادر بصحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائى المحرر بينه وبين ملاكها الأصليين.

ذلك أن هذا الحكم لا ينقل بذاته الملكية، ويتعين تنفيذاً لأحكام القانون تغليب مصلحة صاحب الحق الذى بيده عقد ملكية مسجل ومشهر، على الذى يدعى الملكية ولم تثبت له بعد وذلك لعدم صدور حكم قضائى نهائى بثبوتها.

تطبيقاً لنص المادة ١٠ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فإن طالب الترخيص يكون مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص، وأنه فى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق

---

(١) نقض جنائى - جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٧٥ - السنة ٢٦ ص ١٧٢.

(٢) مقالة أ. د / غنام محمد غنام - السابق الإشاره إليها - ص ١٣١.

ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض إلا أنه لا يكون من شأن تلك المادة غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص إبتداءً، أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه ليس له الحق فى البناء.

وأشارت المحكمة إلى أنه وإن كان الترخيص يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصحيحه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى وتخطيط المدن.

إلا أن ثمة أصلاً لا شبهة فيه يفرض على جهة الترخيص تغليب مصلحة صاحب الحق وحجب الترخيص عمن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض التى يصدر الترخيص طبقاً له وتنظيما لمتطلباته.

والمشرع جعل من البناء بغير ترخيص جريمة، وحدد لها عقوبة نصت عليها المادتان ٢٢ / ١، ٣، ٤، ٢٢ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بمعاقبة المخالف بالحبس والغرامة التى لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، فضلاً عن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة.

حيث نصت المادة ٢٢ (الفقرة الأولى) على أن :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٦ مكرر، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٧، من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

وإذا كان للمحكمة أن تقضى بوقف تنفيذ العقوبة الأصلية للبناء بدون ترخيص (الحبس أو الغرامة) فليس لها أن تقضى بوقف تنفيذ الإزالة أو التصحيح للأعمال المخالفة لأنها ليست لها صفة العقوبة الجنائية.

وذلك طبقاً لما ورد فى المادة ٢٢ من أنه ويجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة.

فنحن بين أمرين : إما تجريح - وإما تصحيح.

التجريح أى إزالة المبنى إذا ثبت أن أعمال البناء مخالفة للمواصفات الفنية والإشتراطات القانونية ولا سبيل هنا للتصحيح حرصاً على أرواح البشر، وإنما يتم إزالة ما تم بناؤه أو أجزاء منه مثل الإرتفاعات الغير مصرح بها والتى تؤثر على المبنى وسلامته.

أما التصحيح فمن البداهة أن تكون كل الأعمال المنشأة مطابقة للمواصفات القانونية والذى يقرر ذلك هو مهندس التنظيم بالوحدة المحلية وإن كان مخالفاً للمواصفات الفنية بما يقتضى تصحيحه (مثل إقامة شرفة، أو فتح شباك بمنطقة المناور، أو هدم مشرفة غرفة أو أكثر بالدور الأرضى وإنشاء محل تجارى) فى هذه الأحوال يلتزم المخالف بإعادة الحالة إلى ما كان عليه قبل المخالفة.

• وعلى ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه المخالف بالمنشآت وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بالحجز الإدارى.[1]

(وجاء القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦)

• ونص فى مادته الأولى يستبدل بنصوص المواد ٤ فقرة ٥ أولى، و٥ فقرتان أولى وثانية، ٦، ٧، ٨، فقرتان خامسة وسادسة و ٩ فقرة أولى و ١١ مكرراً (١)، ١٢، ١٤ فقرتان أولى وثانية، ١٦، ١٨، ٢٢، ٢٢ مكرراً و ٢٢ مكررا (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

١ - وجاء التعديل بالنسبة للتقدم للحصول على الترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بدلاً من النص (الحصول عليه من المجلس المحلى).

٢ - يلاحظ أن نص المادة ٥ من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٠ يضع المسئولية كاملة على

---

(١) مادة ٢٧ من القانون ١٠٦ ص ١٩٧٦.

المهندس المصمم فى كل ما يتعلق بأعمال التصميم، والإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية، والقرارات الصادرة فى شأن أسس التصميم وشروط تنفيذ الأعمال الأنشائية لأعمال البناء. إلا أنه فى التعديل الصادر بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ اقتصر على تحديد نطاق المسئولية على المهندس المعمارى (النقابى) المتخصص.

٣ - تقلصت المدة التى أعطيت للجهة الإدارية للفحص فى طلب الترخيص فبعد أن كانت فى القانون القديم ٦٠ يوماً (ستين يوماً) أصبحت فى القانون الجديد ٣٠ يوماً (ثلاثون يوماً)

- وفى حالة طلب استيفاء بعض البيانات والمستندات أو إدخال تعديلات أو تصميمات فى الرسومات طبقاً للقانون ولائحته انكمشت المدة إلى ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب بدلاً من ثلاثين يوماً.

- كل ذلك لتكون هناك سرعة فى اتخاذ الإجراءات وألا يكون هناك تقاعس من الجهة الإدارية تجاه أصحاب الشأن.

٤ - أما عن البت فى طلب الترخيص فأصبح للجهة الإدارية مدة أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة بدلاً من ثلاثين يوماً.

٥ - أعطى للمحافظ سلطات تجاه تنفيذ عمليات البناء حيث أعطيت له السلطة التقديرية لعملية تنظيم البناء وكل ما يتعلق بها باعتباره الرئيس الأعلى لمحافظته، وذلك فى حدود نطاق القانون.

(أ) فهو المختص بإصدار قرار يحدد فيه الرسوم المستحقه عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربعمائة جنيه (ذلك بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة)

(ب) وله أن يصدر قرار مسبباً بوقف الترخيص فى بعض المدن أو المناطق والشوارع وذلك لإعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومى، أو مراعاة لظروف العمران، أو إعادة التخطيط (وذلك بعد موافقة

المجلس الشعبى المحلى المختص، وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية) وحددت له فترة زمنية محددة لا تتجاوز الستة أشهر من تاريخ نشر قراره بالوقائع المصرية.

- وإن كان لمجلس الوزراء حق مد الوقت لمدة أخرى لإعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات بناء على إقتراح كل من وزيرى الإسكان والإدارة المحلية أيضاً.

(جـ) وله فى حالة إمتناع المالك أو من يمثله قانوناً (عن إنشاء المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له، أو تراخيه عن تركيب المصعد، أو توفير إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق) خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر أن يصدر قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه مع التحمل النفقات مع إضافة ١٠ ٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإدارى، وتكون قرارات المحافظ مسببه، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

(د) كما أنه يصدر بقرار منه إعتماد خطوط التنظيم للشوارع بعد موافقة المجلس المحلى المختص طبقاً لنص المادة ١٣ من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(هـ) بالإتفاق مع المحافظ يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل صفة الضبطية القضائية . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام القانون، كما يكون لهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية ومتابعة تنفيذها.

(و) كما أن له إصدار قرار مسبب بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان وقف الأعمال، وإن كان له حق التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات أى (لا تؤثر على مقتضى الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران) مع عدم الإخلال بالمساءلة الجنائية.

وذلك في الحدود الآتية :

- ١٠ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المبانى المطلة على الطرق والأمنية.
- ٥ ٪ من الطول الظاهر لدرج السلم.
- ٥ ٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥ ٪ من المساحة الواجب توافرها.
- ٣ ٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الإرتفاعات القصوى المصرح بها.

(مادة ٣ من اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦)

(ز) كما أن للمحافظ (طبقاً لمقتضيات العدالة) أن يصدر قرار بتشكيل لجنة للتظلمات ضد ما تصدره الجهة الإدارية المختصة من تعسف فى استخدام سلطاتها.

وهذه اللجنة تشكل من :

- قاضى يندبه رئيس المحكمة الإبتدائية بدائرة المحافظة (رئيساً).
- إثنين من أعضاء المجلس المحلى يختارها المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.
- إثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد.
- ولذوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة حق الإعتراض على القرارات التى تصدرها لجان التظلمات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ إنقضاء الميعاد المقرر (ستين يوماً).
- أى أن تلك اللجنة تعتبر لجنة إستئنافية يجب أن تبت فى الإعتراضات خلال (ثلاثين يوماً) وتكون قراراتها نهائية.
- حدث تعديل لنص المادة ٨ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك بالنسبة لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية الجسمانية التى تصيب الغير، فكان الحد الأدنى للأعمال قيمتها عشرة آلاف جنيه أصبح فى القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية الجسمانية التى تصيب الغير

مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد.

وأصبح مقدار القسط التأمينى الواجب أداؤه بحيث لا يجاوز $\frac{1}{2}$ (٠,٥٪) من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة.

وتعديل المادة ٩ من القانون القديم ليصبح فى القانون الجديد بالنسبة لمنح الترخيص فى حالة عدم شروع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص بها من مدة سنة إلى ثلاث سنوات، ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنقضاء الثلاث سنوات.

زادت القيمة الخاصة بأعمال البناء المرخص بها من خمسة آلاف جنيه فى القانون السابق وأصبحت فى القانون الحالى عشرة آلاف جنيه. (مادة ١٢)

وجاءت المادة ١٨ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦، لكى تقصر الاختصاص لمحكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة، مع التزام الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف التنفيذ بالنسبة للقرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بإيقافه.

وهذا النص الجديد جعل لمحكمة القضاء الإدارى الإختصاص دون غيرها (باعتبار أن مجلس الدولة هو جهة الإختصاص للطعن أمامه للقرارات الإدارية) بالفصل فى الطعون المقدمة إليها فى شأن القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها لضمان مشروعيتها وتقويما لا عوجاجها.

تأكيد الإستقلال السلطة القضائية، فى رقابتها القضائية لكل قرار يتعلق بأعمال البناء ويكون مخالفاً لأحكام القانون، باعتبار أن ذلك عودة لإختصاص القاضى الطبيعى عملاً بنص المادة ٦٨ من الدستور [1]

فهل نجد هنا مجال لتنازع الإختصاص القضائى بين كل من القضاء العادى

---

(١) حكم المحكمة الدستورية العليا ـ الجريدة الرسمية ـ العدد ٢٩ فى ١٩ / ٧ / ١٩٩٧.

والقضاء الإدارى أم ماذا ؟

للإجابة عن ذلك فقد اسعفتنا المحكمة الدستورية العليا بتحديد إختصاص كل من القضاء الإدارى والقضاء الجنائى بأن « للمحكمة الجنائية - وعملا بنص المادة ٢٢ مكررا « ١ » من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - لا تتدخل للحكم بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أو إزالتها بما يجعلها متفقة وأحكام القانون، إلا بالنسبة إلى تلك الأعمال التى لم يصدر فى شأنها قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه سواء بإزالتها أو تصحيحها.

وبذلك حدد المشرع لكل من جهة القضاء الإدارى والعادى ولايتها توقيا لتداخلهما.

فأولاهما :

تنزل حكم القانون فى شأن كل قرار يصدر عن جهة الإدارة ويكون قائماً فى مبناه على مخالفة أعمال البناء لشروطها.

وثانيتهما :

تتناول الدائرة التى ينحسر عنها إختصاص أولاهما، إذ تحقق بنفسها فى شأن كل مخالفة لم يصدر بإثباتها قرار مما تقدم، وهى بذلك تقرر وقوعها أو إنتفائها، وتحدد كذلك مداها بعد الإستيثاق من حدوثها، وأمر قيام المخالفة المدعى بها أو تخلفها منوط فى هاتين الحالتين كلتيهما بالسلطة القضائية، تتولاه محاكمها على إختلافها.

وقد يحدث فى واقع الحياة أن يتقدم أحد الأشخاص لشراء وحدة سكنية لا يدرى أن المبنى مقام بدون ترخيص ثم يتبين عدم توصيل المرافق إليه فماذا يفعل ؟

فطبقاً لنص القانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ . (١) فأنه لا يجوز للجهات القائمة على شق المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

---

(١) المادة ١٧ مكرراً بند ٥.

فهناك حظر من القانون على دخول المياه وتوصيل الكهرباء وغيرها من المرافق لمبنى مخالف للقانون.

فهل هذا الحظر يكون سارياً على عقارات بنيت قبل صدور هذا القانون، أم يطبق على العقارات والوحدات التى أقيمت بعد صدوره فهذا يجعلنا نتعرض لسريان القانون من حيث السريان الفورى أو الرجعى.

والقاعدة القانونية تقرر أن آثار القوانين لا تسرى إلا من تاريخ صدورها ونشرها فى الجريدة الرسمية أى أن نفاذ القوانين تصبح سارية من هذا التاريخ أما ما يقع من وقائع قبل ذلك فإن هذا السريان يتوقف إلا بنص يحدد إنسحابها إليها بأمر رجعى.

وعلى ذلك فإن هذا الحظر المنصوص عليه فى المادة ١٧ مكرر من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ينطبق بأثر فورى على العقارات المبينة فعلاً واكتمل بناؤها.

(حيث نص فى مادته السادسة على أن :

« ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره »

وقد نشر فى الجريدة الرسمية ـ العدد ٢٢ « مكرر » فى أول يونيو سنة ١٩٩٢)

فكيف نحرم ذلك الشخص الحسن النية الذى تقدم للإنتفاع بالعين التى أقدم على شرائها من توصيل المرافق عليها طالما أنشئت قبل صدور هذا القانون (ولم يكن مستوفية لشروط الترخيص)

وعلى ذلك فإن الجهة القائمة بتوصيل المرافق (من مياه وكهرباء وصرف صحى) عليها التأكد من أن المبنى منشأ قبل تاريخ صدور القانون حتى تقوم بتوصيل هذه المرافق.

كما أن من يتعاقد مع أصحاب المبانى التأكد من وجود ذلك الترخيص بالرجوع إلى الوحدات المحلية حتى يكون على بينة من أمره قبل الإقدام على التعاقد فى شراء إحدى الوحدات.

أصحاب الوحدات السكنية الذين أصبحوا ملاكاً لها مع إيقاف التنفيذ وكيف لا ؟ والمرافق لم تصل إليهم فكيف يمارسون حياتهم الطبيعية فى غيبة من أبسط وسائل المعيشة.

فهم كانوا حسنى النية حيث اشتروها من الملاك، ووجدوا أنفسهم أمام مشكلة لا حل لهـا، وأصبح الأمـر فى يد المشـرع بنصـه على عـدم جـواز توصـيل المرافق لوحداتهم السكنية، وخاصة إذا كان العقار سليماً من الناحية الفنية والإنشائية.

إن هؤلاء المشترين وجدوا أنفسهم عاجزين عن توصيل الكهرباء والمياه والغاز الطبيعى لعقارات يملكونها لكنها أصبحت مهجورة بدون ذنب إرتكبوه، فقد اشتروها من ملاك مخالفين، وأن هؤلاء الملاك لم يقوموا بدفع الغرامات المستحقة عن مخالفاتهم.

لذا كان على المشترين قبل شراء تلك الوحدات أن يطلعوا على رخص البناء للتحقق من وجود مخالفات من عدمه.

لذا فقد صدر قرار من رئيس مجلس الوزراء يقضى بتوصيل المرافق إلى جميع العقارات التى أقيمت قبل صدور قرار نائب الحاكم العسكرى الذى يحمل رقم ٧ وصدر عام ١٨٨٦ والتى تثبت صلاحيتها الانشائية طبقاً لتقارير المعاينة الفنية.

العقوبات التى قررها القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ :

المـــادة ٢٢ :

١ - عاقبت بالحبس والغرامة التى لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

٢ - كل من يخالف فى عدم الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية، وكذا من يخالف عدم توقيع مهندس نقابى على الرسومات.

٣ - أو من يخالف عدم موافقة الجهة الإدارية المختصة لطلب الترخيص فى مناطق تحدد بقرار من المحافظ المختص.

٤ - وكذا عدم القيام بدفع قيمة قسط التأمين من قيمة الأعمال المرفق بها.

٥ - وكذا عدم شروع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرفق بها فى خلال ثلاث سنوات من منح الترخيص.

٦ - أو إمتناع المالك أو من يمثله عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله، أو تراخيه عن تركيب المصعد، أو توفير إشتراكات تأمين المبنى

وشاغليه ضد أخطار الحريق، أو عدم قيام إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بغرامة على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وكذا التزامه بأن يعهد لمهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه.

٧ - وفى حالة عدم قيام المهندس المشرف على التنفيذ بإخطار الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها بالترميم ما لم يتم تصحيحها، وكذا فى حالة عدم التوقف عن القيام بالأعمال المخالفة بالطريق الإدارى.

٨ - ووضعت هنا عقوبة خاصة لكل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة ١٥ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المعدل لقانون المبانى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

حيث حدد عقوبة الحبس والغرامة التى لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة، أو بإحدى هاتين العقوبتين وتطبق لكل العقوبات السالف ذكرها فى المادة ٢٢ على المقاول باعتباره قائماً بالتنفيذ متى كانت تلك المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

المادة ٢٢ مكرراً :

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا إرتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو إستعمل فى ذلك محرراً مزوراً.

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو إتحاد سجلات إتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الإنتشار على نفقة المحكوم عليه.

المادة ٢٢ مكرراً « ٢ »

حددت عقوبة الحبس والغرامة لكل من إرتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيداع السيارات أو التراخى فى ذلك عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٢ - الإمتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

٣ - الإمتناع عن تنفيذ إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

والمادة ١٣ (فقرة أخيرة) :

حددت إرتفاع البناء الكلى بحيث لا يجوز زيادته على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً.

المادة ١٦ مكرراً :

قررت توقيع عقوبة الإزالة للبناء، لمخالفة الإرتفاع سواء فى هذا القانون، أو فى قانون الطيران المدنى (٢٨ لسنة ١٩٨١ ، أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيداع السيارات، وكذلك التعديلات على الأراضى التى أعتبرت أثراً طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون ١١٧ لسنة ١٩٨٣)

وبالإضافة إلى الجزاءات الجنائية توجد جزاءات مدنية، عند آرتكاب الأفعال المخالفة للتنظيم حتى يتحقق منع الإنتفاع بالبناء لمخالفته تلك القوانين.

حيث نص القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المعدّل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (١) على أنه يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الإرتفاع المصرح به قانوناً.

٢ - أي مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجوز شهر هذا التصرف ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

وعلى ذلك فإنه بالنص على تقرير البطلان بنص القانون على كل تصرف، هو بطلان مطلق :

* يجوز لكل مصلحة أن يتمسك به.
* وللمحكمة أن تقضى به تلقاء نفسها.
* وأن هذا البطلان لا يسقط بالتقادم وهو خمس عشر سنة.

وبالتالى فلو تعاقد مشتر وحدة سكنية وتبين أنها تقع فى دور مخالف لقيد الإرتفاع، فله حق رفع دعوى بطلان هذا التصرف وله أيضاً أن يسترد ما قد دفعه للبائع، والتعويض إن كان له مقتضى.

ولو قام أحد المشترين بالتعاقد على محل بأحد العقارات المرخص بها وتبين له أنه يشترى مأوى للسيارات فإن له أن يطلب بطلان ذلك التعاقد وإعادة الحال على ما كان عليه.

ولا تنتقل الملكية بناء على ما تقدم، ولا يجوز شهر أى تصرف ناقل لتلك الملكية، ولا حتى دعوى صحة هذا التعاقد. لأن ما بنى على باطل فهو باطل.

وجريمة البناء بغير الترخيص هى من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت

---

(١) المادة ١٧ مكرراً (١).

أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط، وإن أقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذ المشروع إجرامي واحد، والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوصى بانفصام هذا الإتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاءاً لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (١)

وعلـى ذلــك :

فإن جريمة البناء بدون ترخيص هي جريمة وقتية تنتهي بانتهاء أعمال البناء، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن تشكل جريمة مستقلة ولكنها مع ذلك تعتبر جريمة واحدة نظراً لوحدة الفاعل ووحدة محل الجريمة وكذلك وحدة المشروع الإجرامي. (٢)

أما إذا كان هناك أكثر من مبنى ولم يتم استخراج ترخيص لكل منها فإن المتهم يُسأل عن أكثر من جريمة واحدة تتعدد بتعدد المبنى المخالف للقانون، وبذلك تنتفى وحدة الجريمة. (٣)

فجريمة البناء بدون ترخيص ليست إذن من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها في الزمن.وقد تطرقت محكمة النقض المصرية في هذا الخصوص إلى معيار التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة بقولها : « الفيصل في التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذي يعاقب عليه القانون.

فإذا كان الفعل مما تتم وتنتهي به الجريمة بمجرد إرتكابه كانت وقتية.

أما إذا إستمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة في الإستمرار هنا هي بتدخل إرادة الجاني في الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً » (٤)

---

(١) نقض جنائي- جلسة ١٤ / ١١ / ١٩٧٧ س٢٨ ص٩٥٨- ، نقض جنائي- جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٨ س٢٩ ص٧١٨.

(٢) أ. د/ غنام محمد غنام- المقالة السابقة ص ١٣٢.

(٣) أ. د/ محمد المنجي- جرائم المباني- منشأة المعارف- سنة ١٩٨٧ ص٢٠

(٤) نقض جنائي- ١٤ / ٣ / ١٩٥٠- س ١ ص ٤٠٠.

ويترتب على أن جريمة البناء بدون ترخيص وكذا الجرائم الملحقة بها من حيث كونها وقتية متتابعة الأفعال نتيجتان هامتان :

الأولـــــى :

تتعلق بالتقادم المسقط للدعوى الجنائية.

الثـانيـــة :

تتعلق فى إنهاء الدعوى الجنائية.

فــــرع أول

تقـادم الدعوى الجنائيـة فى جرائم البناء

نصت المادة ١٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أن :

« تنقضى الدعوى الجنائية فى مواد الجنايات بمضى عشر سنين من يوم وقوع الجريمة، وفى مواد الجنح بمضى ثلاث سنين، وفى مواد المخالفات بمضى سنة »

ويبدأ إحتساب مدة التقادم من يوم وقوع الجريمة ولا يشترط هنا العلم من عدمه، ولا يحتسب اليوم الذى وقعت فيه الجريمة وإنما تبدأ من اليوم التالى لوقوعها وذلك تطبيقاً لنص المادة ١٣ من قانون العقوبات.

ومن الممكن أن يدفع المتهم بتقادم الدعوى الجنائية متى أثبتت أنه أتم أعمال البناء قبل مباشرة إجراءات الدعوى قبله بثلاث سنوات (باعتبارها جنحة) دون أن يقطع مدة ذلك التقادم ثمة إجراء قاطع مما أوردته المادة ١٧ من قانون الإجراءات الجنائية.[1]

فأى إجراء قاطع أو حكم غيابى يبدأ من صدوره إحتساب مدة تقادم جديدة، والحكم الغيابى الذى يقيّد به فى هذا الخصوص، هو ذلك الحكم الذى يصدر فى غيبة المتهم بشرط أن يكون قد أعلن رسمياً بورقة التكليف بالحضور.

فإذا كان الإعلان باطلاً أو لم يتم الإعلان بالمرة، فإن الدعوى تصبح غير

---

(١) أ. د/ محمد عبد الحكم - المرجع السابق فى شرح قانون المبانى الجديدة - سنة ٩٤ ص ١٧٤.

مقبولة ويجب على المحكمة أن تقضى بعدم قبولها، وليس لهذا الحكم الغيابى الباطل من أثر فى قطع التقادم، ويبدأ بالتالى إحتساب مدة التقادم من تاريخ الواقعة دون إعتداد بصدور الحكم الغيابى الباطل. (١)

فـــرع ثـانى

قوة الحكم البات فى إنهاء الدعوى الجنائية فى جريمة البناء بدون ترخيص

نصت المادة ٤٥٤ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه. « تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المسندة فيها إليه، بصدور حكم نهائى بالبراءة أو الإدانة ».

فبصدور الحكم النهائى بالبراءة أو بالإدانة يعنى عدم جواز طرح ذات الواقعة المحكوم فيها من جديد أمام القضاء.

وبالنسبة لجريمة البناء بدون ترخيص فإن الحكم البات الصادر فيها يحوز قوة الشئ المحكوم عليه بالنسبة إلى كل أفعال التتابع السابقة عليه.

والدفع بعدم جواز نظر الدعوى السابقة الفصل فيها، من الدفوع الجوهرية، وأيضاً دفع متعلق بالنظام العام، ومن ثم يجوز إثارته فى أى حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض. (٢)

وحيث أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لما يثيره الطاعن فى هذا الوجه بقوله : وحيث أنه بالإطلاع على محضر ضبط الجنحة - إتضح أنها مقيدة ضد المتهم لبنائه الدورين الخامس والسادس فوق الأرض بدون ترخيص .. وبنائه شقتين بالدور السابع .. وحيث إن ما نسب للمتهم فى الجنحة الحالية هى أنه أجرى تشطيب المبانى السابقة والمحرر عنها الجنحة بدون ترخيص، وأن الجنحة كانت محررة ضد المتهم إلا أنها عن أعمال أخرى غير الأعمال المنسوبة للمتهم فى الجنحة الحالية، إذ أن الجنحة الحالية محررة عن أعمال التشطيب بدون ترخيص. أما الجنحة الأولى فهى

---

(١) أ. د / محمد محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ١٧٦ .

(٢) محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ١٨١ .

عن المبانى التى تم تشطيبها مما يكون وقد إختلف النشاط الإجرامى المنسوب إلى المتهم، لكون الجنحة الأولى عن أفعال غير الأفعال المنسوبة للمتهم فى الجنحة الحالية.

ومن ثم يكون الدفع على هذا النحو فى غير محله جدير بالرفض.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المبانى على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المبانى ذاتها والتى سبق أن حكم على الطاعن من أجلها، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد، ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى، فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه ». (١)

حكم نقض :

وهناك مثال للإخلال بدفاع جوهرى فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص ـ وذلك أن الطاعن قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد كذلك من المستندات، وطلب تحقيقه لضم ملف البلدية وندب خبير هندسى لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار وإسم مالكه إلا أن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراد له وردا عليه، مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إن صح أن تندفع به التهمة المسندة إليه وأن يتغير وجه الأعمال فى الدعوى، ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض. (٢)

وهناك حكم آخر يقرر أن عقوبة الجريمة توقع على من إرتكبها فى ظل القانون المطبق ـ ولا وجه للإدعاء بأن القانون الجديد كان أصلح للمتهم.

لما كانت الجريمة التى دين المطعون ضده بها وبعد تطبيق المادة ٣٢ من قانون العقوبات قد إنحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة

---

(١) نقض جنائى ـ جلسة ٢٣ / ٨ / ١٩٧٨ سنة ١٩٢٩ ص ١٤٣.

(٢) نقض جنائى ـ جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٦٩ سنة ٢٠ ص ٥١٧.

على أعـمـال التنظيم مما ينطبق على المواد ١ ، ٢ ، ١٦ ، ١٨ ، من القـانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فإنه يتعين إلزام المطعون ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقضى به المادة ١٦ من القانون المذكور. ولا يقدح فى ذلك إلغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصلح للمتهم فى مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى فى العقاب على هذه التهمة بنص المادة ٢٢ منه عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة. [١]

ويرد هنا تساؤل فى مدى حجية الحكم الصادر فى المواد الجنائية أمام المحكمة المدنية، فقد أفاد أحد أحكام النقض[٢].

« بأن مفاد المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية، والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات أن الحكم الصادر فى المواد الجنائية تكون له حجية فى الدعوى المدنية أمام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلاً لازماً فى وقوع الفعل المكون للأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية وفى الوصف القانونى لهذا الفعل ونسبته إلى فاعله، فإذا فصلت المحكمة الجنائية فى هذه الأمور فإنه يمتنع على المحاكم المدنية أن تعيد بحثها ويتعين عليها أن تلتزمها فى بحث الحقوق المدنية المتصلة بها لكى لا يكون حكمها مخالفاً للحكم الجنائى السابق له.

لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم الصادر فى الجنحة رقم ٩٣١ لسنة ١٩٨٣ أن الدعوى الجنائية رفعت على الطاعن والمطعون ضده لأنهما أقاما أعمال البناء قبل الحصول على ترخيص كما أقاما البناء المبين بالمحضر دون أن يكون مطابقاً للأصول الفنية، فقضت المحكمة ببراءة المطعون ضده مما أسند إليه وأدانة الطاعن بالغرامة

---

(١) نقض جنائى- جلسة ٤ / ٦ / ١٩٧٩ السنة ٣٠ ص ٦٢٦.

(٢) نقض مدنى- ٤ / ٣ / ١٩٩٣ السنة ٤٤ ص ٧٧٠.

عن التهمتين وضعف رسم الترخيص عن التهمة الأولى وإزالة الأعمال المخالفة عن التهمة الثانية، وأمرت بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة تأسيساً على ما قرره الطاعن أمام المحكمة بأنه هو مالك العقار المسئول عن البناء وأن المطعون ضده غير مسئول عن الأعمال المخالفة، وقد صار هذا الحكم انتهائياً بتنفيذ الحكم بالإزالة، ولما كان من مقتضى ما تقدم بطريق اللزوم أن المطعون ضده يضحى له الحق فى اقتضاء التعويض عن الفعل غير المشروع الذى إرتكبه الطاعن وكان هذا بذاته هو الأساس الذى أقيمت عليه الدعوى المدنية الراهنة فى هذا الصدد، فإن الحكم الجنائى يكون قد فصل بقضائه فصلاً لازماً فى واقعة هى الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية فتتغير به هذه المحكمة ويمتنع عليها أن تخالفه أو تعيد بحثه ».

الفصل الثانى

جريمة البناء خارج خط التنظيم

فقد حددت المادة ٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى إصدار الترخيص الذى يطلبه المالك أو من يمثله خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء، وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

ثم جاءت اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ لوزير الإسكان والمرافق وعددت الأطر العامة لمفاهيم بعض المصطلحات كالآتى :

الطريق العام :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم.

الطريق الخاص :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذى يعبره شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بالطريق العام.

خط الطريق :

هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً أو خاصاً.

خط التنظيم :

هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة.

محور الطريق :

هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق.

خــط البنـــاء :

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم، رادأً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون (١).

ويتعين على المرخص قبل الشروع فى الأعمال القيام بإخطار الجهة الإدارية بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها حتى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، وأيضاً صورة من التعاقد على أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالإتحاد العام لمقاولى التشييد والبناء، ويقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته (٢).

فالأعمال المحظور القيام بها خارج خط التنظيم هى تلك التى نص عليها القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مادته الرابعة وهى : إنشاء البناء أو إقامة أعمال البناء أو توسيع البناء أو تعليته أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويسرى هذا الحظر على المبانى القائمة خارج خط التنظيم بالفعل، ومن باب أولى فإن الحظر يسرى بالنسبة للمبانى المزمع إنشاؤها سواء كان مرخصا بها أم لا، فقد حظر المشرع البناء إبتداءاً خارج خط التنظيم بالتعلية أو بإقامة أى أعمال بناء من تعديل أو توسيع أو خلافه (٣).

وتنص المادة ٣ من قانون المبانى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أن « ويصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ (بشأن نزع ملكية العقارات المنفعة

---

(١) الوقائع المصرية - العدد ١٧٠ تابع (ب) فى ١ / ٨ / ١٩٩٦.

(٢) المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ سنة ١٩٧٦.

(٣) أ. د / محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ٢٦٤.

العامة أو التحسن (١). وقد تم إلغاء القانون المذكور بصدور القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ (٢) يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن تعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص به قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

ذلك أن الأصل أن لكل مالك الحق فى أن يتصرف فيما يملك طالما التزم صدور القانون، ومالك العقار له الحق فى أن ينشئ بناء فوق أرضه أو يقوم بالتعلية على ما هو قائم من بناء، ولا يصح أن ينتقص هذا الحق بغير رضائه فإذا إنقضت المصلحة العامة الإنتقاص من هذا الحق، فلا أقل من أن يعوض صاحب الملك عما فقد تعويضاً عادلاً (٣).

والنص السابق هو تطبيق لما جاء بنص المادة ٣٤ من الدستور التى تنص على أن لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا فى الأحوال التى يقررها القانون وبالطريقة التى يرسمها ويكون ذلك فى مقابل تعويض عادل.

وقد رسم القانون إجراءات يتعين إتباعها لنقل الملكية الخاصة إلى العامة وتتمثل هذه الإجراءات فى استصدار تخصيص مشروع ما للمنفعة العامة ونشره ثم حصر العقارات المطلوبة وإعداد كشوف بها وبأسماء ملاكها والتعويض المستحق عنها. على أن تلتزم الإدارة بالتعويض للمالك تعويضاً عادلاً (٤).

---

(١) صدر القانون الجديد برقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٢) المادة ٢٦ من القانون- الجريدة الرسمية العدد ٢٢ (تابع) فى ٣١ / ٥ / ١٩٩٠.

(٣) أ. محمود عبد الحكيم- المرجع السابق ص ٢٦٨.

(٤) ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة.

وعلى ذلـــك :

فإن القرار الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة هو للشرط المانع من التصرف، وذلك لإجراء بعض التحسينات أو إنشاء طريق وممرات تطفو فيها المصلحة العامة على المصلحة الخاصة. ونظراً لإنتقاص جزء من الملكية الخاصة فيجب أن تستكمل بتعويض نقدى عادل فما هو عدالة مبلغ التعويض ؟ هل هو يشمل قيمة العقار ومنفعته ؟ أم يشمل ما كان سيستفيده المالك من هذا الجزء المنتقص ؟

والمنطق يقتضى أن التعويض العادل هو المقابل لمنع المالك من إجراء البناء وليس أى تعويض آخر يشمل قيمة العقار ومنفعته [1].

أى أن عدالة التعويض الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم يرتبط إرتباطاً وثيقاً بعناصر الضرر الواقع عليهم، وما خسره مما دفعه من رسوم لإستخراج الرخص الملغاه. وخضوع هذا التقدير لرقابة القضاء يقتضينا القول بأن نفرق به وضعين :

الأول :

المبانى المزمع إنشاءها أى أن المالك هنا صدر إليه قرار بعدم تخطى أمور التنظيم فامتثل لها. فله أن يعوض عنها التعويض العادل.

الثـانــى :

مبان صدر لها ترخيص وتم تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له فى القيام بأعمال البناء أو لم يشرع وهنا يجب أن يعوض التعويض الكامل. لأنه لا ذنب له فيما قامت به الإدارة من إعطائه ترخيصاً ثم تراجعت فيه بالسحب. ولهذا المالك فى جميع الأحوال الحق فى الطعن لكل قرار أحدث أثراً سلبياً على مركز قانونى كان فيه ثم تم تعديل هذا المركز من الإدارة بسحب قرار الترخيص.

---

(١) نقض مدنى جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٦٢ السنة ١٣ ص٨٠٨.

والجهة الإدارية إذا ما نشطت فى سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم فإن قرارها فى هذا الشأن تتوفر فيه مقومات القرار الإدارى باعتباره إفصاحاً عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانونى ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الإدارية قضاءً بالتعويض العادل عن الأضرار التى لحقت به بسبب هذا القرار إذا هى إمتنعت عن تنفيذ حكم القانون فى هذا الشأن وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب طالما أن هذا التعويض مصدره القانون إبتغاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة (١).

ويجب أن تتحقق جريمة البناء خارج خط التنظيم (العلم والإرادة) من جانب المالك أو من يمثله، فإذا ما إدعى أنه لم يعلم بسحب قرار الترخيص نتيجة عدم إعلانه بذلك فإنه لا يكون بمنأى عن المؤاخذة التجريبية التى عقوبتها الحبس والغرامة، فضلاً عن الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة. مع معاقبة المقاول الذى يقوم بالتنفيذ (٢).

---

(١) المحكمة الإدارية العليا- طعن رقم ٥٩٨ لسنة ١٥ ق جلسة ٤ / ١ / ١٩٦٩ مشار إليه فى كتاب أ. محمود عبد الحكيم- المرجع السابق ص ٢٧٠، ٢٧١.

(٢) مادة ٢٢ / ١ مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

الفصل الثالث
جريمة البناء المخالف للمواصفات

وهذه الجريمة لها من الخطورة القصوى ما دعى الحاكم العسكرى عن طريق نائبه أن يصدر أمراً عسكرياً بتشديد العقوبة لكل من يشترك فيها، لما تؤدى إليها من تهدم للأبنية وتعريض سلامة الأرواح للخطر، بل ما تحقق من سقوط لعدة عقارات لم يراعى فيها المواصفات القياسية التى وضعها القانون، بل تعدى البعض الحدود ليقوم بالغش والتلاعب فى مواد البناء نظير مكسب رخيص ولا يتبصر عواقب الأمور، وما تتعرض له أرواح البشر من خطر، وما يصيبهم من ضرر وهو قابعون فى مساكنهم، ولا يشعرون بأن السكينة والطمأنينة قد إنقلبت على رؤسهم نتيجة الجشع والطمع لأناس لا يرعون ديناً ولا ذمة.

• حيث أوجب القانون بأن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات الذى منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الإحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها [١].

فالقانون ألزم كل من المالك والمهندس (سواء المصمم أو التنفيذى) والمقاول وكل من يساهم فى تنفيذ إنشاء المبنى، أن يكون مراعياً فى تنفيذه لما صدر إليه من ترخيص للأصول الفنية أولا.

---

(١) المادة ١١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

ومطابقة مواد البناء المستخدمة للمواصفات المقررة ثانياً ثم أن تكون أعمال التنفيذ مطابقة للرسومات والبيانات والمستندات التى أساسها منح صاحب الشأن الترخيص بالبناء ثالثا.

بل إن القانون قد ألزم المهندس التنفيذى ومن قبله المهندس الذى صمم المبنى فى مراعاة الأعداد المطابق للرسومات وتعديلها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية وقت الإعداد، وتنفيذ القرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية للقانون (١). فقد حدد المهندس المصمم المسئولية الكاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم.

ولم يترك المشرع الأمور على عواهنها وإنما ألزم بالمتابعة كلا من:

١ - المهندس المشرف على التنفيذ بأن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها ففضلا عن مسئولية المهندس على تنفيذ الأعمال والأشراف عليها له الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها (٢).

هذا فضلا عما يقوم به المقاول من أعمال هو مكلف بها حيث تتحقق مسئوليته بالتضامن مع المهندس المنفذ.

٢ - المهندس القائم بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيره من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص. لهم سلطة الضبط القضائى، ولهم الحق فى دخول مواقع الأعمال ولو لم يكن تلك الأعمال مرخص بها وإثبات ما يقع من مخالفات، بالإضافة إلى التنبيه كتابة على المرخص لهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص(٣).

---

(١) المادة ٥ / ٣ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

(٢) المادة ١٢ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٣) المادة ١٤ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

تحديد مسئولية مهندس التنظيم بالوحدة المحلية :

أولا : متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية حيث يتولى مهندس التنظيم بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على موقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون والتراخيص المنصرفة من الحى.

وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد وما اتخذ فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وعلى وجه الخصوص.

(أ) وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ فى مواقع الأعمال أثناء التنفيذ.

(ب) صدور أو عدم صدور تراخيص الأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره ساريا زمنيا بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها.

(جـ) مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به.

(د) مدى الإلتزام لقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام.

(هـ) مدى الإلتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

(و) مدى الإلتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال.

(ز) مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.

ثانياً : وعلى مهندس التنظيم إتخاذ الإجراءات التالية :

١ - تحرير قرار إدارى بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بيانا بهذه الأعمال.

٢ - تحرير محضر جنحة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة.

٣ - تحرير محضر باستئناف الأعمال فى حالة عدم إمتناع المخالف لقرار إيقاف الأعمال بالطريق الإدارى الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٤ ـ التنبيه كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث فى مخالفات أو إخلال بشروط الترخيص.

٥ ـ عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لإتخاذ اللازم فى ضوء تأشيرة الرئيس المختص.

٦ ـ تضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يوصى بها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار إنشائه.

٧ ـ متابعة قيام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإعلان ذوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة (١).

ومن هنا لنا أن نتعرض لجريمة استئناف أعمال البناء السابق وقفها بالطريق الإدارى.

---

(١) أنظر المادة ٢٧ من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

الفصل الرابع
جريمة استئناف أعمال البناء
السابق وقفها بالطريق الإدارى

نصت المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، والمعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ على أن.

« توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى إرتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة بخلاف ذلك.

وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافته فى مكان ظاهربموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما أتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

وجاء نص المادة ١٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أن :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز

للمحافظ التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو من السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية ».

وقضى على الخروج عن نص المادة ١٥ بالعقوبة التالية (١).

« ومع عدم الإخلال بالمادة ٢٤ يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة ١٥.

ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال حسب الأحوال »

وجاءت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ السنة ١٩٧٦ (٢).

« يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما نص به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال .. كما تسري أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوي الشأن بقرار الإيقاف ».

ولكن يجب أن تبين الجهة مصدرة القرار عناصر المخالفة المستوجبة لذلك، فإذا جاء الحكم القضائي بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصرها فإنه يكون قاصراً واجباً نقضه (٣).

وقد قرر المشرّع تجريماً للأعمال المخالفة للقانون، بدءاً بصدور قرار بوقف هذه الأعمال من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ثم الخروج عن هذا الإيقاف

---

(١) المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٢) وقد صدر تعديل لهذه المادة بإدماج مادة ٢٤ مكرر في القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الذي ما لبث أن قضى فيها بعدم الدستورية بجلسة ٥ / ٧ / ١٩٩٧.

(٣) نقض جنائي- جلسة ٢١ / ٢ / ١٩٥٦ س٧ ص ٢٥٠.

بالرغم من ذلك والمضى فى استئناف تلك الأعمال، وإنتهاء بتغليظ العقوبة درءاً لأخطار قد تقع فى المستقبل تؤثر على المبنى نفسه وعلى سلامة البشر فضلاً عن ذلك.

وذلك نزولاً على مقتضيات الحكمة القائلة بأن الوقاية خير من العلاج ولتدارك المخالفات قبل استفحالها واكتمالها حتى لا تضيع مبانى تتكلف مبالغ طائلة يترتب على إزالتها ضياع جزء من الثروة القومية وإخراج السكان منها بعد استقرارهم فيها وحتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى وضع يتعذر معه تصحيحها من الناحية الفنية.

فقد أوجبت المادة ١٥ السالف بيانها إيقاف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى قبل اتخاذ الإجراءات الجنائية المتمثلة فى تحرير محضر للمخالف كما هو الوضع فى القانون الجنائى ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى. ولدعم فاعلية الوقف الإدارى فإن المشرع أجاز التحفظ خلال مدة وقف الأعمال المخالفة على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها ضمانا لتجريد المخالف من الإمكانيات التى تعينه على الإستمرار فى المخالفة » (١).

وعلى ذلك فإن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أعطيت من الصلاحيات ما يجعلها تتخذ القرار بوقف الأعمال المخالفة وبالقوة الجبرية إذا امتنع صاحب الشأن عن تنفيذه وذلك دون اللجوء للقضاء (٢).

وإذا كان للسلطة الإدارية الحق فى اتخاذ هذا الإجراء فيجب أن يحاط بإطار معين وضمان حتى لا يكون هناك تعسف فى استعماله. بمعنى أن القانون قد حدد فى المادة ١٥ بأن هذا القرار.

(يجب أن يكون صادراً من جهة متخصصة بإصداره (وهى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم) .

ويجب أن يكون قرارا مسبباً، أى قائماً على أسباب واقعية، وقانونية، وشكلية.

١ - واقعية : بوجود ما يؤكد وقوع الجريمة على وجه الدقة وماهية الأفعال المؤثمة

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

(٢) أ. محمود عبد الحكيم- المرجع السابق- ص ١٦.

التى يجب إيقافها، ونسبتها إلى شخص أو أشخاص مرتكبيها.

٢ـ وقانونية أن تكون هذه الأفعال مما ينطبق عليها الخروج عن المواصفات والإشتراطات التى قررها القانون.

٣ـ شكلية : بإعلان ذوى الشأن بالطريق الإدارى والمقصود بهم :

* مالك العقار أو من يمثله.
* المهندس المسئول عن التنفيذ.
* المقاول الذى يقوم بالتنفيذ.

فالإطار الشخصى يحدد مسئولية المخاطب بقرار الإيقاف.

(أ) مالك العقار هو الشخص المفترض قيامه بالبناء بنفسه ولمصلحته، فهو صاحب المصلحة الأولى (وبمعنى أصح) هو العنصر الفعال فى هذه المنظومة البنائية، وصاحب السيطرة على أعمال البناء.

(ب) والمهندس المسئول باعتباره العضو المتابع فى تلك المنظومة. حيث يجرى البناء تحت إشرافه ومراقبته، حيث أن له من الدراية الفنية والخبرة العملية ما يؤهله لذلك.

(جـ) ثم مقاول التنفيذ هو العضو المنفذ للأعمال الإنشائية حيث يراعى المواصفات والشروط التى حددها القانون ويطبقها على الطبيعة.

ولذا يجب أن يكون الأطراف الثلاثة هم المعنيون بتوجيه القرار لهم الإلتزام بتنفيذه، فالجهة الإدارية القائمة بشئون التنظيم عليها أن تعلن القرار (الخاص بإيقاف الأعمال المخالفة) إلى كل من : مالك العقار، والمهندس المسئول عن تنفيذ البناء، وإلى المقاول القائم بالتنفيذ. فالإعلان وسيلة العلم، وعلى من يدعى عكس ذلك أن يثبته.

أ ولا ـ

فالأصل أن يوجه الإعلان إلى شخص المعلن إليه بمعنى تسليم صورة قرار الإيقاف للمخالف شخصياً وأن يوقع على ذلك بالعلم والإستلام، فإذا امتنع عن استلام الإعلان والتوقيع بما يفيد ذلك كان هناك إجراء آخر تال له.

ثـانيـــاً :

في حالة تعذر الإعلان لشخص المخالف بالطريق الإداري، أوجب المشرع أن يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار مع إخطار المخالف بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول. مع ضرورة وضع لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار موضوع المخالفة، وعلى أن يكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة في مكانها، واضحة البيانات، إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها [1].

(وحدد القانون عقوبة الغرامة التي لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه، في حالة عدم وضع أو بقاء اللافته في مكانها واضحة البيانات [2].

وقد حددت المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الإجراءات التي تتخذها الجهة الإدارية المختصة بشئون [3]. التنظيم في حالة وجود أعمال بناء مخالفة وهي :

١ - إعلان ذوي الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال المخالفة، فإذا تعذر الإعلان لشخص المخالف لأي سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع إخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المحدد في طلب الترخيص.

٢ - اتخاذ كافة الوسائل لمنع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أي أعمال بناء جديدة بها، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في إرتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأي موقع آخر تراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات.

---

(١) أ. محمد عبد الحكيم. المرجع السابق ص ٣٤.

(٢) المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٣) قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦.

٣ـ إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تثور فى سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وذلك فى مذكرة توضح كافة ما اتخذ من إجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ.

٤ـ وضع توصيات جهاز التفتيش الفنى على البناء موضع التنفيذ، وتنفيذ القرارات التى يصدرها الجهاز، وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء.

٥ـ وجريمة استئناف أعمال البناء الموقوفة بالطريق الإدارى جريمة عمدية، أى توافر القصد الجنائى لدى مرتكبها.

علـم - وإرادة

العلم يقتضى :

بأن القرار الإدارى المعلن إليه يتضمن أعمال بناء مخالفته يقوم بها، وكما قلنا مسبقاً بأن الإعلان هو قرينة على العلم.

ويجب أن ينصرف علم المخالف بأن استئنافه لتلك الأعمال المخالفة للقرار الصادر بإيقافها، يتحقق به الإعتداء على الحق أو المصلحة التى يحميها القانون (١).

والإرادة يقتضى :

إتجاه نية المخالف إلى الخروج على القرارات الصادرة من الإدارة، واستئناف أعمال البناء المخالفة لموضوع القرار محل الإعلان.

وقد تصدر الإدارة عدة قرارات إيقاف متوالية للمخالف ومع ذلك فهو مستمر بضرب الحائط لهذه القرارات، ومع ذلك فإن تتابع مثل هذه القرارات فإنها تنصب على واقعة واحدة وهى سلوك الجانى فى استئنافه لأعمال البناء الصادر قرار بوقفها، أى أنه يعتبر مرتكباً لجريمة واحدة.

ومن المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة إذ هى حينئذ تقوم على نشاط ـ وإن أقترف فى

---

(١) أ. محمود عبد الحكيم ـ المرجع السابق ص ٣٩ ، ٤٠.

أزمنة متتالية – إلا أنه يقع تنفيذ المشروع إجرامي واحد والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يومي بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لو يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم (١).

وحتى يكون القرار الصادر من الجهة الإدارية بشئون التنظيم فعاليته فقد أجاز لها المشرع السلطة فى التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى إرتكاب المخالفة، ولكن أن يكون ذلك فى حدود موضوعية، وحدود زمنية حتى لا تتعسف الإدارة فى استخدام سلطتها بدون مقتضى منطقى وقانونى.

فإتاحة الفرصة للإدارة حتى تقوم بدور إيجابى باتخاذ إجراءات التحفظ على أدوات تستخدم لتحقيق المخالفة، يجب أن يحاط بشرطين :

* الشرط الأول : عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.
* الشرط الثانى : ألا تتجاوز مدة التحفظ على أسبوعين. (٢)

• بل إن القانون قد أتاح للمحافظ المختص أو من ينيبه أن يصدر قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة، ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضى الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية ، (٣).

وقد حددت اللائحة التنفيذية للقانون المذكور كافة الإجراءات المتبعة فى هذا الشأن سبق التعرف عليها آنفاً (٤).

ولذلك فإن إجراء التحفظ لا يترك بغير ضوابط بل هناك عدة أمور موجودة فى نصوص القانون واللائحة التنفيذية.

---

(١) نقض جنائى- جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٦٢ س ١٢ ص ١٥٨.

(٢) أنظر المادة ١٥ من القانون.

(٣) المادة ١٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٤) المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(أ) بصدور قرار إدارى من الجهة الإدارية المختصة. ويترتب على ذلك أنه بسحب القرار أو إلغائه أو وقف تنفيذه مؤقتاً يجوز لأصحاب الشأن إعادة تلك المهمات والمعدات المتحفظ عليها إليهم.

(ب) أن المشرع وضع إطارا زمنياً وموضوعياً كما قلنا مسبقاً، بعرض الأمر فى خلال خمسة عشر يوما على النيابة العامة من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات.

ويترتب على ذلك أن على الإدارة أن تعرض الأمر على النيابة الواقع فى دائرة إختصاصاتها العقار موضوع المخالفة لتأمر بما تراه (إما بالتحفظ على الأدوات بنفس المدة التى قررتها الإدارة، أو بمدد أخرى، أو تأمر بتسليمها إلى مالكها وأخذ التعهد بعدم استخدامها فى البناء المخالف، أو بسحبها من الموقع المخالف إلى آخر). كل ذلك فى خلال مدة الأسبوعين، فإن تجاوزت الإدارة هذه المدة جاز لصاحب الشأن التقدم إلى النيابة المختصة بطلب تسليمه الأدوات السابق التحفظ عليها من الجهة الإدارية، لتنفذ فيها النيابة ما تراه بشأنها [1].

وقد وضعت المادة ٢٨ / ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ توصيات جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء موضع التنفيذ وتنفيذ القرارات التى يصدرها الجهاز وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء [2].

أعطى هذا القرار لجهاز التفتيش الفنى صلاحيات واسعة لمباشرة اختصاصاته، وأعطاه بموجب تلك الصلاحيات سلطة الضبط القضائى لإتاحة الحق فى دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسئولية عنها [3].

ويختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على جهتين :

* الجهة الأولى : التى أصدرت القرارات.
* الجهة الثانية : المنفذة لتلك القرارات.

---

(١) أ. محمود عبد الحكيم- المرجع السابق ص ٥٦ ، ٥٧.

(٢) الجريدة الرسمية- العدد ٤ فى ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣.

(٣) المادة ٤ من القرار الجمهورى.

ويكون تابعاً لوزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة :

تلك المهام هى (١).

١ ـ القيام بالتفتيش على إصدار التراخيص.

٢ ـ التحقق من مطابقة التراخيص لأحكام القانون والإشتراطات الواجب توافرها.

٣ ـ المتابعة الفعلية فى التنفيذ على أعمال البناء والتأكد من الشروط والمواصفات الفنية لتلك الأعمال.

٤ ـ التوصية فى اتخاذ وقف الأعمال أو تصحيحها أو إبلاغها للإدارة.

٥ ـ لهم الحق فى إبلاغ الجهات القضائية والإدارية ضد أية مخالفة.

٦ ـ ليس ذلك فقط وإنما متابعة ما يتخذ من إجراءات ثم التوصية بشأنها لجهة الإدارة والجهات المختصة.

٧ ـ ثم أخيراً إعداد وتقارير بكل النتائج التى تم عملها بدون تفتيش ـ «رقابة ـ ومتابعة. ورفع ذلك الوزير المختص، والمحافظ المختص أيضاً. حتى تكون دائرة العمل متكاملة ولا تؤخذ الأمور دون محصلة نهائية لكل عمل قام بأدائه جهاز التفتيش والرقابة. حيث أنهم ليقومون بهذا العمل ندباً من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.

ما مدى مسئولية المهندس الجنائية الذى يتولى تصميم البناء؟

مهندس التصميم هو ذلك الذى يقوم بإعداد التصميمات اللازمة للبناء، وينحصر دوره فى إعداد خرائط البناء ودون أن يقوم بمباشرة عملية التنفيذ، وعليه أن يراعى الأصول الفنية، والإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالمواصفات القياسية، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء

وعاقب القانون على الإخلال بتلك الإلتزامات بعقوبة الحبس والغرامة.

وغلظ العقوبة بالسجن والغرامة إذا ترتب على ذلك سقوط البناء أو صيرورته آيلاً للسقوط.

---

(١) المادة ٢ ببنودها السبعة.

وعقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص.

فضلاً عن ذلك يشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين لمدة سنتين، وبصفة دائمة في حالة العود.

(أما عن مسئولية المهندس التنفيذى) والمقاول

التزام المهندس التنفيذى باحترام الرسومات، ومراعاة الأصول الفنية والمواصفات القياسية، واستعمال مواد متفقة مع المواصفات.

وقرر نفس العقوبة السابقة على المهندس والمقاول.

(وأما عن مسئولية مهندس التنظيم)

فعليه منح الترخيص للبناء المتفقة مع الشروط القانونية، وإلا تعرض للمساءلة الجنائية.

وحتى تنشأ تلك المسئولية الجنائية لمهندس وموظفى التنظيم يلزم توافر عدة مشروط.

١ - إرتكاب سلوك عمدى أو إهمال جسيم.

٢ - أن يشيد بناء بالمخالفة لأصول المهنة المتعلقة بإعداد الرسوم أو تنفيذ الأعمال أو الإشراف على الأعمال أو استعمال مواد مخالفة للمواصفات.

٣ - توافر علاقة سببية بين الخطأ وبين البناء المخالف أو المعيب وتتوافر علاقة السببية فى فرضين.

(أ) أن مهندس التنظيم يوافق على إعطاء ترخيص بالبناء بينما لا تتوافر شروط الترخيص كاملة، فيستغل صاحب الترخيص ذلك لإقامة البناء المخالف.

(ب) أن مهندس التنظيم لا يؤدى واجبه فى الإشراف والرقابة على البناء ويترتب على ذلك أن يقوم المقاول أو مهندس التنفيذ بعدم إحترام القواعد الفنية اللازمة [1].

---

(١) د. غنام محمد غنام - مجلة الحقوق - جامعة الكويت - العدد الثالث سبتمبر سنة ١٩٩٥ ص ١٧٤.

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣

فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء

رئيس الجمهورية :

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

وعلى قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

وبعد موافقة مجلس الوزراء.

وبناء على ما أرتآه مجلس الدولة.

قرر

(مادة ١)

يختص جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء المنشأ بقانون توجيه وتنظيم البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، ويتبع وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة.

(مـــادة٢)

يباشر الجهاز الإختصاصات المنوطة به قانونا على الوجه الآتى :

١ـ القيام بالتفتيش الفنى على جميع أعمال الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المتعلقة بإصدار تراخيص إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

٢ـ التحقق من مطابقة التراخيص المشار إليها لأحكام توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجميع التشريعات المعمول بها ذات الصلة بإقامة المنشآت وتوفير الأمان والسلامة فيها، وكافة الإشتراطات العامة أو الخاصة الواجب توافرها فى مختلف أنواع الأبنية وعلى الأخص المتعلقة بالأمن والحريق فى المبانى وتوفير أماكن لإيواء السيارات.

٣ـ التفتيش على تنفيذ جميع أعمال المبانى والإنشاءات من أساسات وخرسانات ومبان وأعمال صحية وتركيبات كهربائية ومصاعد وغيرها من أعمال مرخص بها والتحقق من تنفيذها طبقاً للتراخيص الصادرة والرسومات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية، وله فى سبيل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحليل واختبار المواد المستخدمة فى البناء.

٤ـ التوصية إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باتخاذ ما يراه الجهاز من إجراءات لازمة لوقف الأعمال أو تصحيحها والتى يجرى تنفيذها بالمخالفة للتراخيص الصادرة أو الرسومات المعتمدة أو غير المطابقة للمواصفات الفنية طبقاً لما تقضى به التشريعات المعمول بها وأصول الصناعة أو المهنة.

٥ـ إبلاغ الجهات الإدارية والقضائية المختصة لإتخاذ جميع الإجراءات المقررة قانوناً ضد المخالفين سواء مالك المبنى أو المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول القائم بالتنفيذ أو غيرهم من المسئولين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حسب الأحوال.

٦ـ متابعة ما يتخذ من إجراءات لتنفيذ التوصيات التى يصدرها الجهاز بناء على ما تسفر عنه أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة التى يجريها فى حدود اختصاصاته.

٧ - إعداد تقارير دورية بنتائج أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة ترفع للوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص للنظر فى اتخاذ ما يراه كل منهم لازماً فى شأن المخالفات التى تكشف عنها تلك التقارير.

(مـــادة ٣)

يندب العاملون اللازمون لمباشرة الإختصاصات والمهام المعهود بها للجهاز من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.

(مـــادة ٤)

يكون للعاملين بالجهاز الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة صفة الضبط القضائى، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسئولين عنها.

وعلى العاملين المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ الوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص بأية عقبات فى سبيل تنفيذها.

(مـــادة ٥)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٤ رجب سنة ١٤١٣ هـ.

(الموافق ١٧ يناير سنة ١٩٩٣ م)[1].

حسنى مبارك

---

(١) الجريدة الرسمية – العدد (٤) فى ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣.

ملحق تشريعى

(قوانين البناء - والقرارات الملحقة بها)

١ - القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

٢ - اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

٣ - قرار رئيس مجلس الوزراء بشأن إرتفاعات المبانى لبعض مناطق محافظات : القاهرة - الاسكندرية - الجيزة .

٤ - القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

٥ - القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

٦ - القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

قانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦
بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى

(الجريدة ـ العدد ٢٥ مكرر (ب) فى ٣٠ / ٦ / ١٩٩٦)

باســم الشعــب

رئيــس الجمهوريـــة

قرر مجلس الشعب الآتى نصه، وقد أصدرناه :

(المــادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤ فقرتان أولى وثانية ، ٦ ، ٧ ، ٨ فقرتان خامسة ، سادسة ، ٩ فقرة أولى ، ١١ مكررا (١) ، ١٢، ١٤، فقرتان أولى وثانية، ١٦ ، ١٨، ٢٢ ، ٢٢ مكررا (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النصوص الآتية :

المــادة ٤ (فقـرة أولى)

« لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية ».

المــادة ٥ (فقـرتـان أولي وثانيــة)

« يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى

مختص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية ».

المـــادة ٦ :

« تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب.

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طلب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربعمائة جنيه.

ويؤدى طلب الترخيص رسماً مقداره ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه.

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين ».

المـــادة ٧ :

« يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، إنقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب

استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده فنى مهندس استشارى إنشائى مع الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لإعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لإعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات ».

المادة ٨ (فقرتان خامسة وسادسة)

« ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة جنيه.

ويصدر قرار من وزير الإقتصاد بالإتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ٠,٥ ٪ (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال

المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالإتفاق مع وزير الإقتصاد ».

المادة ٩ (فقرة أولى)

« إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنقضاء الثلاث سنوات ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية ».

المادة ١١ مكررا (١)

« فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

فإذا إنقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات بالاضافة إلى ١٠ ٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإدارى، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

وفى جميع الأحوال يحق لشاغلى المبنى القيام بالأعمال السابقة والتى امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم.

ويعتبر المالك متراخياً فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله ».

المـــــادة ١٢ :

« يجب على المالك أو من يمثله قـانونا أن يخطر الجـهـة الإدارية المخـتـصـة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الإستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قـانوناً والجـهـة الإدارية المخـتـصـة بذلك كـتـابة قـبل توقـفـه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح أسباب التخلى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك.

وفى حالة إنقضاء مدة الأسبوعين المشار إليها فى الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالإشراف إلـى مـهـندس آخـر توقـف الأعـمـال ولا تسـتـأنف إلا بتـعـيين المهندس المشرف.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها ».

المـادة ١٤ (فقـرتـان أولى وثانيـة)

« يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص

إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص ».

المادة ١٦ :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قرارا مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه في المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية ».

المادة ١٨ :

« تختص محكمة القضاء الإداري وحدها دون غيرها بالفصل في الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك ».

المادة ٢٢ :

« مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١ فقرتان ثانية وثالثة، ١٢، ١٣، المواد ١٤، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمس آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥).

ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم بالتنفيذ

متى كانت المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

وتكون العقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية :

١ـ عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

٢ـ عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١).

٣ـ عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين ١٢ مكرراً، ١٥ فى مكانها واضحة البيانات.

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين ـ حسب الأحوال بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون ».

المــــادة ٢٢ مكــرراً :

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعة أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات إلى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا إرتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين. حسب الأحوال. وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الإنتشار على نفقة المحكوم عليه.

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة ».

المــادة ٢٢ مكــرراً (٢)

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من إرتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٢ - الإمتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

٣ - الإمتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

(المــادة الثانيــة)

تضاف إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقرة أخيرة للمادة ١٣ ومادتان برقمى ١٦ مكرراً، ٢٤ مكرراً.

المــادة ١٣ (فقـرة أخيـرة)

ولا يجـوز زيادة الإرتفـاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشـارع بحـد

أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للإرتفاع.

المادة ١٦ مكرراً :

تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو خطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥، ١٦ من هذا القانون.

المادة ٢٤ مكرراً :

لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام هذا القانون.

(المادة الثالثة)

تلغى الفقرة الثانية من المادة الرابعة والمادة ٦ مكرراً والمادة ٧ مكرراً والفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٢٩ والمواد ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه، والمادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وتنفيذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٤ صفر سنة ١٤١٧ هـ.

(الموافق ٣٠ يونيه سنة ١٩٩٦م)

حسنى مبارك

قرار وزير الإسكان والمرافق

رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

الوقائع - العدد ١٧٠ تابع (ب) فى ١/ ٨/ ١٩٩٦)

وزير الإسكان والمرافق

بعد الإطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى.

وعلى قانون الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ والقرارات المعدلة له.

وعلى الكود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢.

قـرر

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المرفقة.

(المادة الثانية)

يلغى قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ وجميع القرارات المعدلة له. وما يخالف هذه اللائحة من أحكام.

المادة الثالثة

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

دكتور مهندس/ محمد إبراهيم سليمان.

وزير الإسكان والمرافق

اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

الفصل الأول

أحكام عامة

(مادة ١)

يكون إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تعليتها أو تدعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقاً للشروط والأوضاع المبينة فى هذه اللائحة.

وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والإستمارات والدفاتر والسجلات المرفقة بهذه اللائحة.

(مادة ٢)

يقصد بالمصطلحات المستعملة فى تطبيق أحكام هذا الفصل المعانى الموضحة قرين كل مصطلح.

الطريق العام:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم.

الطريق الخاص:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بالطريق العام.

حد الطريق:

هو الحد الذى يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً.

خـط التنظيـم :

هو الخط المعتـمـد الذى يحـدد الطريـق ويفـصـل بـين الأمـلاك الخـاصـة والمنفعة العامة.

محـور الطريـق :

هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق.

خـط البنـاء :

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو رادا عن أى منهـمـا بمسافـة تحـددها قـرارات تصـدر مـن السلطات المخـتـصـة وفـقـاً لأحكام القانون.

الغـرفـة المعـدة للسكنى .

هى الغرفة التى تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع.

وتعتـبـر الصـالة الرئيسية والتى تستخدم كصالة معيشة فـى حكـم الغـرفـة المعدة للسكنى.

مـرفـق البنـاء :

أى مكان معد داخل المبنى يستعمل فى الإقامة فـى أوقات متقطعة مثل المطبخ والحمام والمرحاض.

الفنـاء :

هو فراغ متـصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مـخـصص لتـهـوية وإنارة غـرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.

الفنـاء الخـارجـى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

الفنـاء الـداخـلـى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار.

الفنـاء المشتـرك :

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة.

الحائط البنائى :

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض.

الشرفـة :

هى الفرندة أو البلكونة.

أصـول الرسـومـات :

هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم.

الإرتـداد أو الـداخـلـة (منـور الجيـب)

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجى من أعلاه - وبالفناء - أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.

الكـورنيـش :

هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط.

السلـم الرئيسـى :

هو السلم الأساسى للمبنى للتوصيل لجميع أدوار المبنى.

السلـم الثانـوى :

هو السلم الإضافى فى مبنى به سلم رئيسى، ويستخدم للتوصيل لجميع الأدوار.

السلـم الخـارجـى المكشـوف :

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر.

التشطيبات الخارجية :

هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أي تكسيات أخرى وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات.

(مادة ٣)

يتولى جهاز التفتيش الفني لوزارة الإسكان سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية وعلى أن يصدر قرار وزير الإسكان والمرافق باعتماد هذه الأسعار، وتلتزم الجهات الإدارية القائمة على شئون التنظيم بوحدات الحكم المحلي بهذه الأسعار وخاصة عند حساب قيمة الرسم المستحق لإصدار الترخيص بنسبة ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها.

(مادة ٤)

تحتفظ المحافظة بحصيلة الـ ١ ٪ المنصوص عليها في المادة ٦ من القانون في حساب خاص بالخدمات والتنمية المحلية بالمحافظة يتم الصرف منه بقرار من المحافظ المختص في الأغراض الآتية :

قيمة الدمغات الهندسية لنقابة المهندسين طبقاً للقانون المنظم لها.

إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها.

إزالة المخالفات الناتجة عن أعمال البناء إذا لم يقم ذوو الشأن بإزالتها خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية.

إصلاح التلفيات التي تحدث بالمرافق العامة نتيجة أعمال البناء.

مقابل إشغال الطريق العام والأرصفة.

كل ذلك دون إخلال بحق الجهة الإدارية في تحصيل نفقات التصحيح أو الإزالة أو إصلاح التلفيات أو مقابل الإشغال بطريق الحجز الإداري.

ويرحل فائض حصيلة هذا الحساب سنوياً للصرف منه في الأغراض المشار إليها.

الفصل الثانى

الإشتراطات البنائية العامة

(مادة ٥)

تزود كل وحدة سكنية بدورة مياه خاصة تشمل على مرحاض وحوض على الأقل.

يجب ألا يقل المسطح الداخلى بالغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ١٠ أمتار مربعة وأقل عرض فيها عن ٢,٧٠ متر ويستثنى من ذلك المبانى ذات الطابع الخاص (مثل الإسكان العام للطلبة، الفنادق .. وما فى حكمها).

يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١,٢ متر ومسطحه عن ٢,٠٠ متر مربع، ولا يقل عرض المطبخ عن ١,٥٠ متر ومسطحه عن ٣,٣٠٠ متر مربع.

لا يقل إرتفاع درابزين الشرفات عن ٠,٩٠ متر بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الإرتفاع بمقدار ١٠ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى ١٤ متر.

فى حالة إنشاء محلات تجارية بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه المحلات، على ألا تقل عن دورة للرجال ودورة للسيدات.

كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثين) غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدى.

(مادة ٦)

مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على إختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الإرتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى ٢,٧٠ متر.

ويجوز أن يقل الإرتفاع المذكور عن هذا القدر إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والحمام والطرقات الداخلية وما فى حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥ ٪ (خمسة وعشرين فى المائة) من مساحة الغرفة، ويسرى هذا الحكم على غرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها ويشرط ألا تشكل فى تكوينها وحدة أو وحدات سكنية.

(مـــادة ٧)

يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للإستهلاك وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التى تصدرها الجهة المختصة.

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى، ويراعى أن تكون بطارية العداد الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون حاجة إلى دخول الوحدات ذاتها.

(مـــادة ٨)

يلتزم طالب البناء بتوافر أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والإشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

(مـــادة٩)

يجب فى المبنى الذى يزيد إرتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع أن يكون به سلمان على الأقل من منفذين منفصلين، ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاة خارجى (سلم مكشوف) وذلك إذا لم يزد إرتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متراً، فإذا إرتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى على ٢٨ متراً وجب أن تتوفر فى كلا السلمين الإشتراطات المنصوص عليها فى الفصل الخاص بالسلالم من هذه اللائحة وفى هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلا عن السلم الثانى.

(مــــادة ١٠)

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات فى إقامته، على أن تكفى لإستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة من الوحدات الإدارية فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لإيواء السيارات بما يتناسب ونوع استخدام المبنى.

ولا يجوز بأى حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات فى أى غرض آخر.

ولا تسرى الأحكام السابقة الخاصة بأماكن إيواء السيارات على المبانى الواقعة فى المناطق والشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة.

(مــــادة ١١)

يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز إرتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٦ مترا، وذلك وفقاً لقانون المصاعد الكهربائية رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ واللوائح المنفذة له وكذلك وفقاً للمعايير المبينة لقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية فى المبانى.

الفصـــل الثالـث

أحكـام الإضـاءة والتهويـة واشتراطـات الأفنيـة

(مــــادة ١٢)

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو فناء مستوف للإشتراطات المبينة فى هذه اللائحة، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يأتى :

٨٪ من مسطح أرضية الغرف السكنية والمكاتب وبحد أدنى متراً واحداً مربعاً.

١٠٪ من مسطح المرفق البناء (حمام - مطبخ - مرحاض - بئر سلم بالدور ...) وبحد أدنى نصف متر مربع، ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين أوجه المبانى.

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر بالنسبة لمرافق البناء الأخرى.

ولا تسرى هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها.

ويجوز بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية، وذلك فيما عدا المطبخ والوحدات السكنية.

على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمبانى العامة والمبانى الإدارية التى لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح ١,٥٠ متر مربع، ولا يقل أى من بعديه عن متر واحد.

(مــادة ١٣)

يراعى عند إقامة المبانى أو تعليتها أو إجراء تعديلات لها أن يتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية وغرف ومرافق البناء الإشتراطات الموضحة بالجدول الآتى:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرفة السكنية والمكاتب	خارجى	٠,٢٥ ع أو ٣ م أيهما أكبر	
	داخلى	٠,٢٥ ع أو ٣ م أيهما أكبر	مربع (ثلث) الإرتفاع
مرافق البناء	خارجى	٢,٥ م	
حمام - مطبخ مرحاض - بئر سلم	داخلى	٢,٥م	٧,٥م٢ إذا كانت ع الأقل من أو تساوى ١٠م ١٠م٢ إذا كانت ع أقل من أو تساوى ٢٠م ١٢,٥م٢ إذا كانت ع ≥ ٣٠م ويزداد المسطح ٢,٥م٢ لكل ١٠م زيادة فى الإرتفاع

علماً بأن (ع) تساوى إرتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة على الفناء مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.

كما تستبعد المسطحات التى يقل الحد الأدنى لأبعادها عن المدون بالجدول.

(مـــادة ١٤)

يجوز عمل ارتدادات (داخلات أو مناور جيب) بواجهات المبانى المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد إنارة وتهوية غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة ويشترط فى هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الإرتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر ويجوز عمل شرفات بالإتداد فى حدود نصف عرضه فقط.

(مـــادة ١٥)

لا يجوز تغطية أى فناء من الأفنية بأى طريقة ما، كما لا يجوز إقامة سلالم ثانوية أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها إنقاص أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

(مـــادة ١٦)

يجوز عمل كورنيش لا يتجاوز بروزه ٣٠ سم فى الأفنية الخارجية فقط.

كما يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلة على الأفنية وبشرط ألا يزيد عمقها على الإرتفاع الداخلى الخالص للغرفة أو المرافق على أن يضاف مسطح الشرفة إلى مسطح الغرفة أو المرفق عند حساب مسطح الفتحة كما يراعى خصم مقدار بروز (عمق) الشرفة عند حساب الحد الأدنى القانونى للفناء الذى يجب توافره أمام الفتحة.

(مـــادة ١٧)

يجب ألا يزيد إرتفاع واجهات البناء المطلة على الأفنية الداخلية والخارجية على القدر الذى تسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية.

ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الإرتفاع داخل مستوى وهمى تكون زاوية ميله إثنين أفقى إلى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المار بالنهاية القصوى للإرتفاع المسموح به للفناء ومبتدئا من خط تقابل هذا فى جميع الإتجاهات.

(مـــادة ١٨)

لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى هذه اللائحة، ولا يجـوز فصل هذه الأفنيـة المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد إرتفاعه عن ٣ أمتار داخلاً فيه إرتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز إرتفاع الحائط ١,٨ متر، ويجب على الملاك تسجيل هذا الإتفاق قبل منح الترخيص لأى منهم.

وفى حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

الفصل الرابع

مواصفات إنشاء السلالم الرئيسية والثانوية

(مـــادة ١٩)

يجب أن يتوفر فى السلالم الرئيسية أو الثانوية الإشتراطات الموضحة بالجدول الآتى :

المواصفات / نوع السلم	السلم الرئيسى	السلم الثانوى
الطول الظاهر	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات. ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات.	٨٠سم
القطاع العرضى للدرجة	القائمة لا تقل عن ٢٧سم. القائمة لا تزيد عن ١٧سم.	٢٧سم ١٧سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالى	١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع قوائم.	١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع قوائم
أقل إرتفاع للكوبستة	٩٠سم	٩٠سم

وعلاوة على الإشتراطات الواردة بالجدول يجب أن تنشأ السلالم بنوعيها من مواد غير قابلة للحريق.

وتستثنى من هذه الاشتراطات عدا شرط مواد السلالم التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن وأبراج دور العبادة.

وبالنسبة للسلالم الدائرية فيجب أن تتوافر فيها الإشتراطات الموضحة بالجدول عاليه على أن تقاس القائمة على بعد ٤٥سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى، وتطبق نفس الشروط على الدرج المروحة.

الفصل الخامس

الإرتفاعات القصوى للأبنية

(مادة ٢٠)

لا يجوز إقامة أى بناء على طريق عام كان أو خاص يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، على أن يحدد إرتفاع واجهة البناء والبروزات لمسموح لها فى هذه الواجهة - طبقاً لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الإرتداد المشار إليه.

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الإشتراطات الواردة فى البنود الآتية :

١- يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الإرتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف البعد بين حدى الطريق إذا كانا متوازيين وبشرط ألا يزيد الإتفاع على ٣٦ مترا. وتقاس الإرتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسة من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق. وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الإرتفاع مرة ونصف المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعموديا عليه.

٢- يشترط لحساب الإرتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان أو خلافه القواعد لآتية وبما لا يزيد الإرتفاع الكلى للمبنى على ٣٦ مترا :

(أ) إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين أو غير متعامدين يختلف عرضهما يجوز أن يصل إرتفاع البناء على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الإرتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضاً وذلك فى حدود طول من البناء مساويا لعرض الطريق الأوسع مقاساً من رأس الزاوية وعمودياً على البناء عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع مقاساً وبشرط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً كما فى الشكلين (٢ - أ - ١) و (٢ - أ - ٢).

(ب) إذاكان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ويختلف عرضهما كما فى شكل (٢ - ب) فيكون إرتفاع المبنى على الشارع الأوسع مساوياً لمرة ونصف عرض وبعمق مساوى لعرضه وبحد أقصى ٢٥ مترا وعلى أن يكون إرتفاع البناء على الشارع الأصغر مساويا مرة ونصف عرضه، ويشترط ألا يقل عمق هذا الإرتفاع عن عرض الشارع الأصغر.

(جـ) إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بحديقة أو نهر أو خط سكك حديدية أو غيرهما مما لها صفة الدوام كما فى شكل (٢ - جـ) يصل البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطى التنظيم.

(د) إذا كان البناء يقع على شطف أو دوران عند تلاقى طريقين أو أكثر كما فى الشكلين (٢ - د - ٢) يشترط ألا يزيد الإرتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف العمود المقام على واجهة البناء مع تقاطع محورى الطريقين المطل عليهما البناء وبما لا يقل عن مرةونصف عرض الشارع الأكبر وبعمق عند تقابل الشطف مع خطى تنظيم الطريقين أو نقطة تقابل مماس الدوران مع خطى تنظيم البناء للشارعين مساوياً لعرض الشارع الأكبر أو ٢٥ مترا أيهما أقل.

(هـ) إذا كان البناء يقع على ميدان كما فى شكل (٢ - هـ) فيكون إرتفاعه مساوياً لمثل ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطى تنظيم المبانى المتقابلة المطلة على الميدان وبعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر وبحد أقصى ٢٥ مترا.

٣- لا تدخل فى حساب الإرتفاع المقرر قانونا للمبنى إرتفاعات آبار السلالم أو غرف

آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بشرط ألا يزيد على خمسة أمتار وكذا الدراوى والأغراض الزخرفية بشرط ألا تزيد على متر واحد.

ولا تسرى الإشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة على المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمنا الإشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الإعتماد فى الوقائع المصرية.

الفصل السادس

البروزات المصرح بها فى واجهات المبانى

(مادة ٢١)

لا يجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقدمة على حد الطريق، عاماً كان أو خاصاً، إلا طبقاً للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز فى المبانى المقدمة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة، أو غير مقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧سم بشرط ألا يتجاوز إرتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف.

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على إرتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه عن صامت الواجهة على ١٠سم فى الشوارع بعرض من ٨ إلى ١٠ أمتار على ٢٠سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار.

(جـ) يجب فى المبانى المقدمة على حط الطريق ألا يقل الإرتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفيه الرصيف، أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

(د) لا يجوز ألا يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠ ٪، والأبراج ٥ ٪ من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالتين ١,٢٥ متر، كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المبانى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الإبراج فيها. وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل

عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز فيها، ويشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة.

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥سم زيادة عن البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية.

الفصل السابع

طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها واجراءات الجهة الإدارية حيالها

(مادة ٢٢)

يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :

أولا - بالنسبة للإنشاء أو التعلية أو الإضافة أو التعديل :

يقدم طلب الترخيص على النموذج المرفق بهذا القرار ومرفقاً به الآتى :

١ - الإيصال الدال على سداد رسم فحص الرسومات والبيانات.

٢ - رسم عام للموقع بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠٠ موضحا عليه حدود وأبعاد أرض الموقع المطلوب الترخيص به ومسطح كل من الأرض الكلية والجزء المراد البناء عليه بالتحديد والطرق التى يطل عليها وعروضها.

٣ - ثلاثة ملفات يحتوى كل منها على نسخة من الرسومات المعمارية للمساقط الأفقية للأدوار والواجهات وقطاع رأسى مبيناً عليه إرتفاعات المبنى مقارنا بمنسوب صفر الطريق والرسومات الإنشائية للأساسات والعمدة وتسليح الأسقف مرفق بها صورة من النوتة الحسابية الإنشائية على أن تكون الرسومات جميعها موقعة من مهندس نقابى متخصص، وكذا تقرير من مهندس إستشارى إنشائى يفيد أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها شاملاً تحقيق معامل الأمان ومواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود

المصرى ومبيناً فيه بيانات التربة بالموقع، وفى حالتى التعلية والتعديل فيلزم تقديم تقرير من مهندس استشارى إنشائى له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً وأن يشتمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبانى القائمة وإثبات قدرتها على تحمل الأعمال موضوع الترخيص.

٤ - وفى حالة زيادة قيمة المبانى عن ١٥٠ ألف جنيه و٧٥ ألف جنيه فى حالة التعلية يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة ٨ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ثانياً - بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الإنشائية :

١ - استيفاء البندين ١، ٢ من البند أولا.

٢ - تقرير فنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية أو تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية (حسب النظام الإنشائى للمبنى) له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً يبين أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ مصحوباً بالرسومات الإنشائية اللازمة.

ثالثا - بالنسبة للأعمال التى لا تمس العناصر الإنشائية :

١ - استيفاء البندين ١، ٢ من البند أولا.

٢ - مقايسة تفصيلية تشمل ببنود الأعمال المطلوب الترخيص بها موقعاً عليها من مهندس نقابى تخصص مدنى أو عمارة.

رابعاً - يقدم طلب الترخيص فى إدخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الإستعمال موقعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وإنشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ معتمداً من المهندس المعمارى أو الإنشائى المصمم حسب الأحوال.

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل إنحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها.

(مـــادة ٢٣)

تقبل الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم ما دام طلب الترخيص مستوفياً للمرفقات الموضحة فى المادة ٢٢ من هذه اللائحة وذلك بعد سداد رسم الفحص ولا يجوز بأى حال من الأحوال تأخير قبول سداد رسم الفحص.

تقوم الجهة الإدارية بفحص الطلب وبيانه ومرفقاته خلال مدة أقصاها ثلاثة أيام من تاريخ سداد رسم الفحص فإذا تبين صحة الطلب ومرفقاته ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة يتم إصدار الترخيص وصرفه للطالب خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ سداد الفحص.

أما إذا تبين وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات يتم إخطار الطالب بذلك بموجب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول وعلى عنوانه المختار المحدد بطلب الترخيص ولا يعتد بالخطابات التى تصدر من الجهة الإدارية بوقف النظر فى الطلب أو رفضه دون إبداء أسباب وفى جميع الأحوال يتم مراجعة وإصدار الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويبين فى قرار الترخيص خط التنظيم المعتمد وكذا الحد المقرر للبناء كما يبين أيضاً عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون آخر.

(مـــادة ٢٤)

يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة دون مقابل.

وإذا توقف المالك عن البناء بعد الشروع فيه لمدة ثلاث سنوات كاملة وجب عليه قبل استئناف الأعمال التقدم للجهة الإدارية المختصة لحصوله على موافقتها على سريان الترخيص دون مقابل.

الفصل الثامن

واجبات المرخص له

(مادة ٢٥)

يتعين على المرخص له قبل الشروع فى الأعمال القيام بالآتى :

١ - إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها متى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه وأيضاً صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالإتحاد العام لمقاولى التشييد والبناء، ويقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء، فإذا إنقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته.

٢ - الاستعانة بمهندس نقابى تخصص ميكانيكا كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية تتعلق بالتكييف المركزى أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ الميكانيكية أو نظم إطفاء الحريق أو مولدات كهربائية أو مركزية أو محولات، وإخطار الجهة الإدارية المختصة بتعهد المهندس بالإشراف على التنفيذ وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

٣ - وضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية للبناء من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ٢٠٠ × ٢٥٠ سم تطلى ببوية الديت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة.

ويكون كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن هذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

٤ - أن يقوم قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها باتخاذ إجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها، ولا يجوز إجراء أى عمل من أعمال البناء ما بين غروب الشمس وشروقها إلا بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٥ - على المرخص له فى حالة إيقاف العمل مدة تزيد على تسعين يوماً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

(مادة ٣٦)

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو التعلية طبقاً للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

عنوان العقار.

مسطح مبانى العقار.

مساحة الوحدة محل العقد وبيانها.

إسم المالك أو المؤجر ومحل إقامته.

إسم المشترى أو المستأجر ومحل إقامته.

رقم وتاريخ صدور الترخيص والجهة الصادرة منه.

عدد الأدوار والوحدات المرخص بها.

البيانات الخاضعة بمكان إيواء السيارات.

البيانات الخاصة بالمصاعد ومنشآت وتركيبات الوقاية من الحريق.

ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات.

الفصل التاسع

متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية

(مادة ٣٧)

يتولى مهندس التنظيم بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية

مسئولية المرور على موقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون والتراخيص المنصرفة من الحى.

وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد وما اتخذ فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وعلى وجه النصوص :

وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ فى مواقع الأعمال أثناء التنفيذ.

صدور أو عدم صدور تراخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها.

مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به.

مدى الإلتزام لقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام.

مدى الإلتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

مدى الإلتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال.

مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.

وعلى مهندس التنظيم اتخاذ الإجراءات التالية :

١ - تحرير قرار إدارى بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بيانا بهذه الأعمال.

٢ - تحرير محضر جنحة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة.

٣ - تحرير محضر باستئناف الأعمال فى حالة عدم إمتثال المخالف لقرار إيقاف الأعمال بالطريق الإدارى الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٤ - التنبيه كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث من مخالفات أو إخلال بشروط الترخيص.

٥ - عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لإتخاذ اللازم فى ضوء تأشيرة الرئيس المختص.

٦ - يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يوصى بها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار إنشائه.

٧ - متابعة قيام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإعلان ذوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة.

(مــادة ٢٨)

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة وجود أعمال بناء مخالفة إتخاذ الإجراءات الآتية :

١ - إعلان ذوى الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال المخالفة، فإذا تعذر الإعلان لشخص المخالف لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع إخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المحدد فى طلب الترخيص.

٢ - إتخاذ كافة الوسائل لمنع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أى أعمال بناء جديدة بها وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى إرتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات.

٣ـ إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبة تثور فى سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وذلك فى مذكرة توضح كافة ما اتخذ من إجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ.

٤ـ وضع توصيات جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء موضع التنفيذ وتنفيذ القرارات التى يصدرها الجهاز، وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء.

الفصل العاشر

سلطات المحليات

(مادة ٢٩)

يجوز لوزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص واقتراح المجلس الشعبى المحلى فى طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن :

١ ـ يحدد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بإنشائه.

٢ ـ يحدد المسافات للإرتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق.

٣ ـ يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى يراه.

٤ ـ يحدد حداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها.

٥ ـ يحدد حدا أدنى لمساحات قطع الأراضى التى يرخص فى البناء عليها.

٦ ـ يلزم طالبوا البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى، والشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار، ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أساسه الكثافة البنائية فى حالة إنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم.

وكل ذلك بحيث لا تزيد المساحة المبنية على ٦٠٪ من مساحة الأرض المرخص فى البناء عليها.

(مـــادة ٣٠)

يجوز للمحافظ المختص التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك دون الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف وفى الحدود الآتية :

١٠ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المبانى المطلة على الطرق والأفنية.

٥ ٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥ ٪ من المساحة الواجب توافرها.

٣ ٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الإرتفاعات القصوى المصرح بها.

(مـــادة ٣١)

يجوز الترخيص فى إقامة مؤقتة لإستخدامها لفترة محددة ولغرض معين (كالمبانى اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمبانى المخصصة لإيواء العاملين)، ويكون إنشاء هذه المبانى بمواد إنشائية بسيطة ويتم إزالتها فور إنتهاء الغرض من إقامتها وعلى أن يتم إنشاء هذه المبانى داخل خطوط التنظيم.

وتكون إقامة هذه المبانى طبقاً للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار المحافظ المختص، ويكون الترخيص فى إقامة هذه المبانى لمدة لا تزيد على عام واحد على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة ولعاملين على فترتين وذلك بقرار من المحافظ بناء على إقتراح الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

الفصل الحادى عشر

إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

(مـــادة ٣٢)

تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وطلب الترخيص ومرفقاته إلى إدارة الاطفاء المختصة لدراسته وإعادته إليها خلال إسبوع مشفوعاً بما ترى الإلتزام به من إشتراطات لتأمين المبنى وشاغله ضد أخطار الحريق وذلك فى الحالات الآتية :

(أ) إذا كان إرتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترا من منسوب الشارع.

(ب) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طوابق واحد.

(جـ) إذا كانت مساحة المبنى يزيد على ٥٠٠ متر مربع حتى ولو كانا مكوناً من طابق واحد، ولا يدخل البدروم فى عدد الطوابق المشار إليها فى البندين (ب، ج).

(د) إذا تعددت المبانى المطلوب الترخيص بها فى موقع يضمنها سور واحد أو كانت الطريق التى تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام.

(هـ) المبانى ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات.

(مـادة ٣٣)

يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدروم مزوداً بالكامل بالإطفاء التلقائى.

ويشترط فى فاصل الحريق الآتي :

(أ) أن يكون من مادة غير قابلة للإحتراق.

(ب) أن يمتد تماماً إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلاً بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق.

(جـ) يجب أن تكون جميع الفتحات بفواصل الحريق مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أى فتحة على ٣,٧٠ متر فى الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها على ١١ متراً مربعاً ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن ربع طول الحائط.

(مـادة ٣٤)

يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار المصاعد والمناور وكافة المساقط

الرأسية، سواء كانت للتهوية أو الإضافة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال وأن تكون مقاومة للحريق.

(مـــادة ٣٥)

لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف إلا بالشروط الآتية :

(أ) ألا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليها فى المادة ٩ من هذه اللائحة.

(ب) ألا يكون المبنى معداً للإستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معداً لأغراض الصناعة أو التخزين.

(جـ) ألا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم الكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى، ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريقالعام.

(مـــادة ٣٦)

يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى إلى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات إرشادية بحيث يكون واضحاً لأى فرد أنه قد وصل إلى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول إلى البدوم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلاً.

(مـــادة ٣٧)

يراعى بالنسبة للمبانى التى لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتى :

(أ) توفير مواطئ الاقتراب المناسبة ومعدات الإطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه

السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة.

(ب) إذا كان الوصل إلى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مبانى مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة.

(جـ) يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الإطفاء أو إقترابها من المبنى إلى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقاً لما تحدده إدارة الإطفاء المختصة على مشروع الترخيص.

(مـــادة ٢٨)

يجب أن يزود المبنى الذى يزيد إرتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ مترا من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل إرتفاع البناء، ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق يسهل الوصول إليها لإستعمالها فى إطفاء الحريق، ولا يقل القطر الداخلى للمداد عن ٧٥ ملليمتر.

ويجوز أن يكون المداد جافاً أى غير متصل بمصدر للمياه إذا كان إرتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ متراً، أما إذا زاد على ذلك يجب أن يكون المداد رطباً أى متصلاً بمصدر للمياه.

ويجب أن يكون للمداد سواء كانا جافاً أو رطباً مأخذ من الخارج، كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الإطفاء لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة.

ويراعى دائماً أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الإطفاء، ويلزم لذلك الآتى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق.

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ مترا.

(جـ) أن يكون مأخذ المداد قريباً بقدر الإمكان من موقع المداد الرأسى.

(د) يجب أن يكون المأخذ على إرتفاع مناسب وأن يكون محمياً من التعرض للتلف أو من اصطدام أى شئ به وأن يكون مميزاً واضحاً.

(مــــادة ٣٩)

يجب فى المبانى ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية :

(أ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد الآخر على ٥٠ مترا.

(ب) ألا يزيد بعد أى نقطة من أرضية طابق على ٦٠ مترا من حنفية الحريق، وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيم الإطفاء بما فى ذلك أى مسافة لأعلى أو لأسفل سلم.

(مــــادة ٤٠)

يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة ٣٨ بعضها أو كلها ببكرات خراطيم هوزريل بشرط موافقة إدارة الإطفاء المختصة، وفى هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ٣٨ على ٣٦ مترا.

(مــــادة ٤١)

إذا كان مصدر المياه للمدادات الرطبة المشار إليها فى المادتين ٣٨، ٣٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ مترا مكعباً للمداد الواحد ما

لم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه فى الخزان لا تتأثر بإنقطاع التيار الكهربائى كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر إحتياطى للقوى، وبالنسبة للمبانى المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الإطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان.

(مــــادة ٤٢)

يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته بقرب مدخل المبنى وذلك إن كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ مترا.

(مــــادة ٤٣)

إذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم فى أى مبنى على مواد قابلة للإلتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للإلتهاب أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة (كالغلايات والأفران مثلا) بحيث يكون الغمر بالرغاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به، فيجب أن تركب مآخذ الرغاوى فى الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الإطفاء إليها، ويراعى ما يلى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء إلى مأخذ الرغاوى.

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ الرغاوى على ١٨ مترا.

(جـ) يجب أن يكون مأخذ الرعادى بعيداً عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر.

(د) يتكون مأخذ الرغاوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزوداً بغطاء بحيث يكون من

السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم.

(هـ) إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضاً عن منسوب أرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ للرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فإنه يجب تركيبه على النحو التالى :

١ـ أو فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية المشطية للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الإطفاء إليه.

٢ـ أو فى الحائط الخارجى الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم.

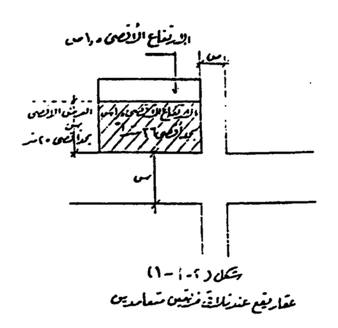
(و) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى)

الفصل الثانى عشر

تنفيذ الأعمال الصحية

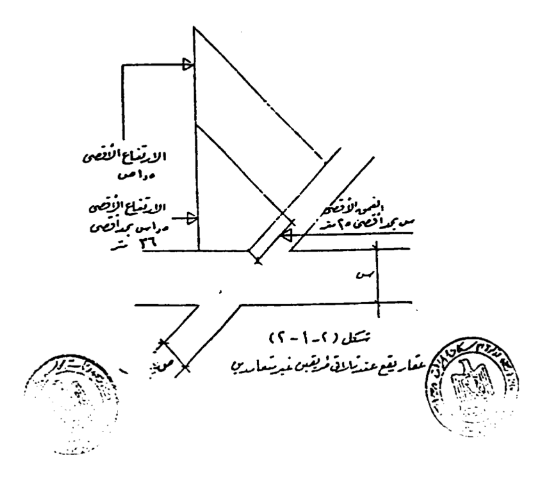
(مادة ٤٤)

يتم تنفيذ الأعمال الصحية وفقاً للكود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢.



شكل (٢-١-١)

عقار يقع عند تلاقي طريقين متعامدين



شكل (٢-١-٢)

عقار يقع عند تلاقي طريقين غير متعامدين

الارتفاع الأقصى يساوي مرة ونصف المسافة بين خطي التنظيم:

١,٥ × (س + ع + ص) ≥ ٣٦ متراً

س

ع

حديقة

ص

٢ - جـ البناء على طريق متصل بفراغ

الارتفاع الأقصى = ١,٥ س

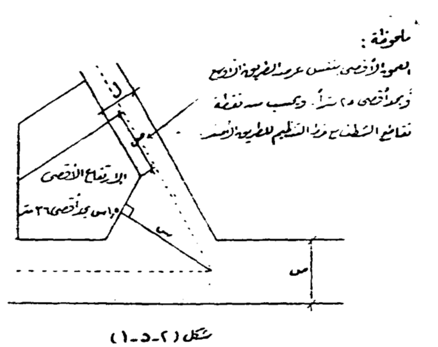
الارتفاع الأقصى = ١,٥ س

وبحد أقصى ٣٦ متراً

س

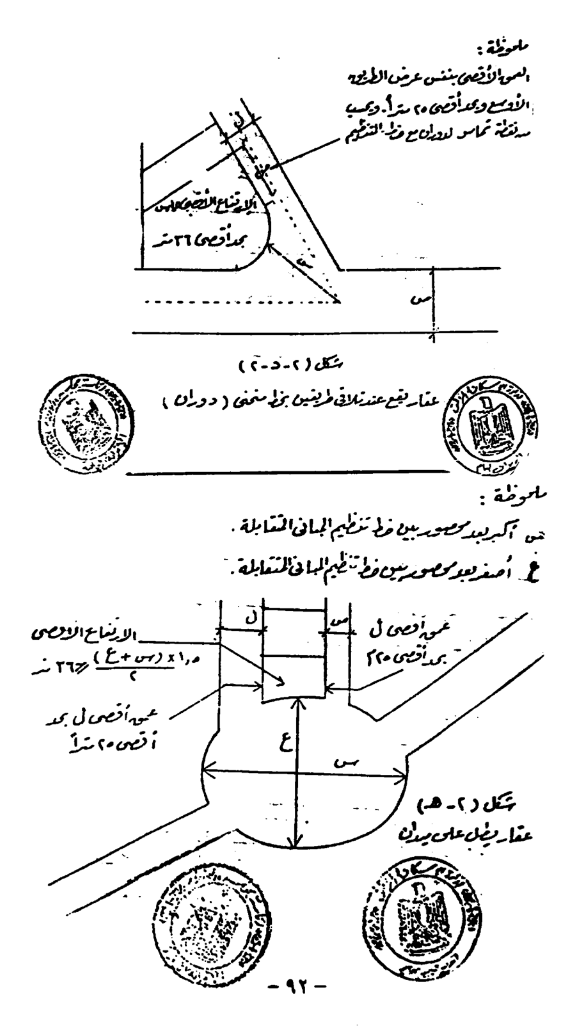
شكل (٢-٥-ب)

البناء على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء



شكل (٢-٥-١)

عقار يقع عند تلاقي طريقين بخط مستقيم (شطف)



شكل (٢-د-٢)
عقار يقع عند تلاقي طريقين بخط منحنى (دوران)

شكل (٢-هـ)
عقار يطل على ميدان

طلب ترخيص أعمال بناء

(إنشاء - تعلية - تعديل - إضافة)

بيانات يحررها الطالب :

إسم الطالب : .... صفته : .... تحقيق الشخصية ....

العنوان المختار للمراسلات : ....

إسم المالك : ....

عنوان المالك : ....

الموقع المطلوب الترخيص فيه : ....

الأعمال المطلوب الترخيص بها : ....

إسم مهندس المشروع : .... رقم القيد .... رقم السجل ....

عنوان مهندس المشروع : ....

المهندس المصمم المعمارى :.............. رقم القيد ....رقم السجل ....

المهندس المصمم الإنشائى :............. رقم القيد .... رقم السجل ....

توقيع الطالب

بيانات تحرر بمعرفة الجهة الإدارية

مرفقات الطلب : لوحة الموقع العام

عدد (٣) مجموعات من الرسومات الهندسية

التقرير الإستشارى

إيصال إستلام

تم استلام المقدم من السيد /.. بعد سداد الرسم

المستحق لفحص الرسومات والبيانات بموجب القسيمة رقم بتاريخ / /١٩٩٦

إسم المستلم

التوقيع

محافظـة : ....

مدينة / حى : ....

الإدارة الهندسية

تـرخيص بنـاء رقـم لسنـة ١٩

(إنشـــاء مبنـى)

الموقع : .... قسم : .... محافظة : ....

إسم الطالب : .... صفته : ....

عنوان الطالب : ....

إسم المالك : ....

عنوان المالك : ....

مهندس المشروع : .... رقم القيد بنقابة المهندسين : .... سجل رقم ....

عنوان مهندس المشروع : ....

المهندس المصمم المعمارى : ..... رقم القيد بنقابة المهندسين : ..... سجل رقم ......

المهندس المصمم الإنشائى : ....

قرار ترخيص ـ يرخص للطالب بإنشاء مبنى : ....

مكون من : ....

....

قرش جنيه

فى حدود مبلغ .... فقط (..............................)

وذلك طبـقـاً للبـيـانات والرسومـات المقـدمـة مع الطلب والمصـدق عليـهـا منا والمرافعة لهذا الترخيص والت يتعتبر جزءاً متمماً له وعلى المرخص له إتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له.

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم مدير عام الإدارات الهندسية

إقــرار وتـعهـد

أقر أنا /   المرخص له بالأعمال الصادر بشأنها الترخيص

رقم   /   بصفتى :

(مالك الأرض / الوكيل الرسمى للمالك) وأحمل بطاقة (شخصية / عائلية)

رقم   سجل مدنى   أن جميع البيانات والمستندات المقدمة مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى مسئوليتى وأتعهد أن تتم الأعمال وفقاً لقرار الترخيص والرسومات المعتمدة معه وأتعهد بالتزامى بإخطار الجهة المصدرة للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ وصورة من عقد المقاولة كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأى تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة مثل كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة بقرار الترخيص وإلا أكون مسئولاً عن أى مخالفات قد تحدث فى تنفيذ أعمال هذا الترخيص نتيجة لذلك.

المقر بما فيه :

بيان الرسوم السددة

بيان	رسم الفحص	رسم إصدار الترخيص	١ ٪ من قيمة الأعمال
المبلغ	قرش وجنيه	قرش وجنيه	قرش وجنيه

تحديد الواجهات وخطوط التنظيم

رسم كروكى للموقع: طبقاً للقرار المعتمد رقم / ١٩ تبنى الواجهات كالآتى :

الواجهة البحرية بطول   على

(مصادفة / رادة بمقدار   )

الواجهة الشرقية بطول   على

(مصادفة رادة بمقدار   )

الواجهة القبلية بطول   على

(مصادفة / رادة بمقدار   )

على

الواجهة الغربية بطول   على

(مصادفة / رادة بمقدار   )

المهندس   رئيس القسم   مدير التنظيم

بيان معاينات مندوبي الجهة الإدارية

القائمة علي شذون التنظيم

تاريخ المعاينة	اسم القائم بها	نتيجة المعاينة	تعليمات مندوب الجهة الإدارية

محافظة : ....

مدينة / حى : ....

الإدارة الهندسية

ترخيص بناء رقم لسنة ١٩

(إنشاء مبني)

الموقع : .... قسم : .... محافظة : ....

إسم الطالب : .... صفته : ....

عنوان الطالب : ....

إسم المالك : ....

عنوان المالك : ....

مهندس المشروع : ــــ رقم القيد بنقابة المهندسين : ــــ سجل رقم ــــ

عنوان مهندس المشروع : ....

المهندس المصمم المعمارى :ــــ رقم القيد بنقابة المهندسين : ــــ سجل رقم ــــ

المهندس المصمم الإنشائى : ....

قرار ترخيص ـ يرخص للطالب بالأعمال الآتية : ....

....

....

قرش جنيه

فى حدود مبلغ .... فقط (..................)

وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمصدق عليها منا والمرافعة لهذا الترخيص والت يتعتبر جزءاً متمماً له وعلى المرخص له إتباع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له.

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم مدير عام الإدارات الهندسية

إقـــرار وتـعهـــد

أقر أنا / ---------------- المرخص له بالأعمال الصادر بشأنها الترخيص رقم --------- / --------- بصفتى :

(مالك الأرض / الوكيل الرسمى للمالك) وأحمل بطاقة (شخصية / عائلية)

رقم ---------- سجل مدنى ---------- أن جميع البيانات والمستندات المقدمة مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى مسئوليتى وأتعهد أن تتم الأعمال وفقاً لقرار الترخيص والرسومات المعتمدة معه وأتعهد بالتزامى بإخطار الجهة المصدرة للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل زسبوعين على الأقل من البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ وصورة من عقد المقاولة كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأى تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة منى كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة بقرار الترخيص وإلا أكون مسئولاً عن زى مخالفات قد تحدث فى تنفيذ أعمال هذا الترخيص نتيجة لذلك.

المقر بما فيه :

بيـــان الرســـوم المســـددة

بيان	رسم الفحص	رسم إصدار الترخيص	١ ٪ من قيمة الأعمال
المبلغ	قرش وجنيه	قرش وجنيه	قرش وجنيه

تحديد الواجهات وخطوط التنظيم

رسم كروكى للموقع: طبقاً للقرار المعتمد رقم / ١٩ تبنى الواجهات كالآتى :

الواجهة البحرية بطول على ....

(مصادفة / رادة بمقدار)

الواجهة الشرقية بطول على ....

(مصادفة رادة بمقدار)

الواجهة القبلية بطول على ....

(مصادفة / زادة بمقدا)

الواجهة الغربية بطول على ....

(مصادفة / رادة بمقدار)

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم

بيان معاينات مندوبي الجهة الإدارية
القائمة على شذون التنظيم

تاريخ المعاينة	اسم القائم بها	نتيجة المعاينة	تعليمات مندوب الجهة الإدارية

محافظة : ....

مدينة / حى : ....

قرار إدارى بإيقاف أعمال بناء مخالف (رقم /)

صادر بتاريخ / / ١٩

إنه فى يوم .... الموافق / / ١٩ قمت أنا المهندس / ....

ووظيفتى : ....

بمعاينة العقار : .... قسم : .... محافظة : ....

واتضح لى أن السيد / ....قد خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ولائحته التنفيذية بأن قام بـ ....

....

....

وإعمالا لنص المادة (١٥) من القانون المذكور تقرر الآتى :

١ - توقف الأعمال الجارية بالعقار المذكور عاليه ويخطر ذوى الشأن بهذا القرار بالطريق الإدارى وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام المادة (١٥) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

٢ - يبلغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف الأعمال .

٣ - يخطر السيد المحافظ بالأعمال موضوع القرار عاليه خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدوره لإتخاذ ما يراه بخصوص إزالة الأعمال المخالفة واعتماد القرار الخاص بذلك .

٤ - تتخذ جميع التدابير اللازمة لمنع الإستمرار فى الأعمال المخالفة أو الإنتفاع بها لحين إزالة الأعمال المخالفة ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى إرتكابها وتخطر النيابة العامة بشأن ما تم التحفظ عليه خلال إسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها فى هذا الشأن.

المهندس مدير التنظيم مدير عام الإدارة الهندسية

محضر جنحة تنظيم أعمال مبانى

محافظـــة : ....

مدينة / حى : ....

الإدارة الهندسية

رقم مسلسل ....

رقم القيد بسجل قيد مخالفات المبانى : ....

اسم المخالف : .... عنوان المخالف ....

إنه فى يوم .... الموافق .... الساعة ....

بمعرفتى أنا المهندس / .... الوظيفة / ....

قد تحقق أن السيد / .... قد قام ....

....

....

بالموقع رقم .... شارع .... بمنطقة .... (مدينة / حى)

وحيث أن هذا العمل مخالف للمواد .... من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ولائحته التنفيذية فقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بتاريخ / / ١٩ كما تم إخطار السيد / المحافظ بمشروع قيام إزالة الأعمال المخالفة لإعتماده.

وقد تحرر هذا المحضر من أصل وصورتين يرسل الأصل للنيابة لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً وتسليم صورة للمخالف وتعاد الصورة الثانية للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالإستلام.

محرر المحضر	مدير التنظيم
الإسم :	....
التوقيع :	....

محافظة ....

مدينة / حى : ....

نموذج سجل قيد مخالفات المبانى

إسم المخالف ومحل إقامته	
بيان الأعمال المخالفة	
تاريخ إيقاف الأعمال	
رقم وتاريخ ربلاغه للشرطة	
تاريخ إحالته للمحافظ	
تاريخ صدور قرار المحافظ	
تاريخ إبلاغ قرار المحافظ للجهة الإدارية	
تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرار المحافظ	
تاريخ تحرير المحضر ومضمونه	
الحكم الصادر فى المحضر	

لافتة بيانات ترخيص

(إنشاء - تعديل - تعلية - إضافة)

الأعمال التى تتم بهذا العقار وفقاً للترخيص الآتى بياناته :

الموقع : ....

إسم المالك : ....

رقم الترخيص : ....

الأعمال المرخص بها : ....

إسم المهندس المشرف على التنفيذ : ....

عنوان المهندس المشرف على التنفيذ : ....

إسم المقاول القائم بالعمل : ....

عنوان المقاول : ....

إسم الشركة التى أبرمت وثيقة التأمين : ....

نموذج لافتة بيان الأعمال المخالفة بالموقع

إســـــم المـــــالـــــك : ....

عنـــــوان المـــــالـــــك : ....

عنوان العقار الذى وقعت به المخالفة : ....

المخـالـفة / المخالفـات التـى وقـعت : ....

الإجراء أو القرار الذى اتـخـذ بشأنهـا : ....

المدة المحـددة لتنفيـذ الـقرار الصـادر : ....

نموذج عقد بيع / إيجار وحدة

خاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

البيانات المتعلقة بالعقار :

عنوان العقار : ....

قيمة الوحدة : ....

أو قيمة ريجار الوحدة : ....

أساس الملكية : ....

رقم الترخيص وتاريخ إصداره : ....

الجهة الصادر منها : ....

عدد الأدوار المرخص بها : ....

عدد الوحدات المرخص بها : ....

الدور الذى يقع به الوحدة محل العقد : ....

البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات بالعقار : ....

البيانات الخاصة بالمصاعد :	عدد المصاعد	سعة المصعد	نوع المصعد
	....	....	ركاب
	....	....	عفش

البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق.

البيانات الخاصة بالوحدة محل العُقد :

رقم الوحدة : ....

مساحة الوحدة : ....

وصفها : ....

مدة العقد (فى حالة الإيجار) : ....

(تابع) نموذج عقـد (بيع / إيجـار وحـدة)

البيانات الخاصة بالطرف الأول مالك العقار (بائع / تاجر)

الإسم : ....

تحقيق الشخصية : ....

محل الإقامة : ....

البيانات الخاصة بالطرف الثاني (مشترى / مستأجر)

الإسم : ....

تحقيق الشخصية : ....

محل الإقامة : ....

شروط العقد : ....

التزامات الطرف الأول:

١ـ .... ٣ـ ....

٢ـ .... ٤ـ ....

التزامات الطرف الثاني:

١ـ .... ٣ـ ....

٢ـ .... ٤ـ ....

توقيعات

الطرف الثاني **الطرف الأول**

محافظة : ....

مجلس : ....

الإدارة الهندسية : ....

نموذجا صحيفتين من دفتر الأحوال

١-نموذج الصحيفة رقم (١)

تعليمات استخدام دفتر الإحوال

١ - لا يخل استخدام هذا الدفتر باستيفاء كافة النماذج والإستمارات والدفاتر والسجلات المرافقة للائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو ما تقرر إعداده أو إمساكه الجهات القائمة على تنفيذ القانون من نماذج واستمارات أو دفاتر أو سجلات إضافية.

٢ - يعد دفتر أحوال من صفحات مرقمة بأرقام مسلسلة ومبصومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالجهة المختصة.

٣ - يسلم لكل مهندس تنظيم يعمل بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم دفتر أحوال ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية.

٤ - يتولى .... مهندس التنظيم .... مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وإثبات ما يكون بها من مخالفات ويثبت فى الدفتر المسلم به.

(أ) خط سيره.

(ب) نتيجة المرور.

(جـ) المخالفات التى تكشفت له أثناء المرور على وجه التحديد وما اتخذه فى شأن كل منها، ورأية فيما يجب أن يتخذ من إجراءات.

(د) يبين فيما يثبته فى الدفتر على وجه الخصوص ما يلى :

تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ فى موقع الأعمال أثناء التنفيذ.

صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها.

مدى مطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها للترخيص الصادر والرسومات المرافقة له.

مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها.

مدى الإلتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام.

مدى الإلتزام بتنفيذ الإجراءات والإحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

مدى الإلتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال.

مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة فى ذات الأعمال.

ما تحرر من شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث عن إخلال بالأصول الفنية وسواء استخدام المواد.

٤ - يتم عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه فى نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون.

٥ - يعاد الدفتر يومياً إلى مهندس التنظيم أو المساعد الفنى المختص به لإتخاذ اللازم فى ضوء تأشير الرئيس المختص، ويثبت الإجراءات الذى اتخذ فى الخانة المعدة لذلك حسب التوجيه ويوقع عليها منه ومن رئيسه.

٦ـ يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يثبتها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار تنظيمه.

٧ـ عند إنتهاء استخدام صفحات دفتر الأحوال يتم إقفال الدفتر والتأشير عند نهاية ما دون بآخر صفحة منه بما يفيد إنتهاء الدفتر ويوقع عليه من كل من المسلم له ورئيسه ويسلم للجهة لحفظه بعد القيد بالسجل المعد لإمساك الدفاتر وطريقة تسليمها واستلامها بعد إنتهائها.

٨ـ فى حالة إنتهاء عمل المسلم له دفتر أحوال بالجهة أو نقله منها إلى جهة أخرى يقوم قبل إخلاء طرفه بالتوقيع عند نهاية آخر ما دونه بآخر صفحة استخدمها من دفتر الأحوال بما يفيد إنتهاء مهمته بالنسبة للدفاتر ويقوم بتسليمه للجهة المختصة التى تقرر إما إنهاء العمل به وحفظه أو تسليمه لمن يحل محله وتبين له ما يتعين عليه القيام به بالنسبة للموضوعات التى دونت بالدفتر ولم يكن قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها بعد.

نموذج الصحيفة التكرارية رقم ٢

محافظة : ....

مدينة / حي: ....

إسم القائم بالمرور :......... وظيفته : .... تاريخ المرور / / ١٩ .

خط السير : ....

نتيجة المرور : ....

بيان المخالفات وما اتخذ بشأنها

نوع المخالفة والإجراءات المتخذة بشأنها	رأى المهندس المختص وتوقيعه	توجيه الرئيس المختص وتوقيعه	ما تم تنفيذه نتيجة توجيه الرئيس المختص	توصيات وتوجيهات جهاز التفتيش الفنى

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦

بشأن إرتفاعات المبانى لبعض مناطق محافظة القاهرة

(الوقائع - العدد ١٧٠ (تابع) (أ) في ١ / ٨ / ١٩٩٦)

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الإقتصادى؛

وبناء على ما عرضه محافظ القاهرة؛

قــرر

(المـــادة الأولـــى)

تكون ارتفاعات المبانى ببعض المناطق بمحافظة القاهرة على النحو التالى :

أولاً- يحتفظ لشارع العروبة باشتراطاته البنائية القائمة حالياً فيما لا يتعارض مع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ولائحته التنفيذية.

ثانياً- منطقة المقطم :

تكون الإشتراطات البنائية بمنطقة المقطم على النحو التالى :

يترك مائة متر من حافة الهضبة حتى واجهة المبنى.

يكون الإرتفاع إثنا عشر متراً فى المنطقة التى تلى المائة متر وإلى مسافة مائتين وخمسين متراً.

يكون الإرتفاع ١٥ مترا فى عمق الهضبة بعد المسافة المتروكة والمائتين وخمسين مترا المشار إليها.

ثالثاً- فى مناطق الزمالك وجاردن سيتى والمعادى القديمة :

يكون الحد الأقصى للإرتفاع الكلى للبناء مثل عرض الطريق، ولا يحسب عرض نهر النيل ضمن عرض الطريق.

أن يتم البناء على ذات المساحة وبذات الإرتفاع فى حالة هدم المبنى.

عدم الترخيص ببناء وحدات إدارية وتجارية جديدة فيها.

رابعاً- كورنيش النيل يكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا.

(المـــادة الثانيـة)

تسرى قواعد الإرتفاع المشار إليها فى طلبات الترخيص التى لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

(المـــادة الثالثـة)

يطبق فيما لم يرد به نص هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معدلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(المـــادة الرابعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧هـ .

(الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزورى

قرار رئيس مجلس الوزراء
رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦
بشأن إرتفاعات المبانى
لبعض مناطق محافظة الإسكندرية

(الوقائع ـ العدد ١٧٠ تابع (أ) في ١ / ٨ / ١٩٩٦)

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ رقم ١٠١ لسنة ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الإقتصادى؛

وبناء على ما عرضه محافظ الإسكندرية؛

قرر

(المادة الأولى)

تكون إرتفاعات المبانى ببعض المناطق بمحافظة الإسكندرية على النحو التالى.

١ ـ يحتفظ فى الشوارع الموضحة فيما بعد بقواعد ارتفاعات المبانى المعمول بها حالياً فيما لا يتعارض مع ما يقرره القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليهما ولائحتيهما التنفيذيتين :

(أ) طريق الحرية ابتداء من قسم شرقى حتى شارع مسجد العطارين.

(ب) شارع صلاح سالم (شارع شريف سابقا)

(جـ) شارع أحمد عرابى.

(د) شارع سيزوستريس.

(هـ) ميدان عرابى.

(و) المبانى المطلة على ميدان التحرير وساحة الميدان ذاته.

(ز) محطة الرمل ابتداء من الصحة العالمية وحتى سعد زغلول.

٢ ـ كورنيش الإسكندرية : يكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا.

٣ـ يحتفظ بالتخطيط القائم لشوارع منطقة كوم الدكة وارتفاعات المبانى والطابع التشكيلى لها ـ كنموذج للمدينة القديمة ويكون الإرتفاع فيها مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٣ مترا ـ وهذه المنطقة موضحة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : طريق الحرية فيما عدا المبانى المطلة عليه والصف الثانى من المبانى.

الحد الشرقى : شارع الدماميلى (الحد الغربى منه) ثم شارع الجبرتى حتى تقابله مع شارع رستم أفندى ـ ثم شارع رستم أفندى ابتداء من تقاطعه مع شارع الجبرتى حتى تقابله مع سليمان يسرى.

الحد القبلى : شارع سليمان يسرى.

الحد الغربى : شارع سيدى الخياشى ابتداء من المبنى الواقع به ضريح سيدى الخياشى حتى تقابله مع شارع صفية زغلول فيما عدا المبانى المطلة على شارع سيدى الخياشى.

٤ ـ تكون ارتفاعات المبانى فى المناطق والشوارع الموضحة فيما بعد على النحو التالى :

(أ) المنطقة المحددة بشارع ٢٦ يوليو شمالاً وشارع قناة السويس شرقاً وشارع بور سعيد ثم شارع السلطان عبد العزيز ثم محطة الرمل ثم شارع الغرفة التجارية ثم شارع السيد محمد كريم جنوباً ـ وشارع قصر رأس التين غرباً، ويكون الإرتفاع فيها مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ مترا.

(ب) شارع قايتباى ـ لا يصرح بأى إنشاءات على جانبيه حفاظا على الأثر الإسلامى الهام وهو قلعة قايتباى ـ مع الإلتزام بقانون الآثار للحفاظ عليها وعلى منطقة الشارع كحرم للقلعة.

(جـ) شارع سليمان يسرى ابتداء من تقابله مع شارع لومومبا وحتى تقابله مع شارع إبراهيم عبد السيد فى الجزء المواجهة لإستاد المحافظة، ويكون الإرتفاع مرة

ونصف عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف حول كافة حدود الموقع.

(د) المنطقة المحيطة بميدان المساجد وحدودها الآتى :

الحد البحرى : شارع السيد محمد كريم.

الحد الشرقى : شارع إسماعيل صبرى حتى مسجد سيدى تمراز ثم شارع رأس التين حتى شارع سيدى الحجازى.

الحد القبلى : شارع سيزى الحجازى حتى تقابله مع شارع خير الله.

الحد الغربى : شارع خير الله ثم شارع الناضورى.

ويكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ مترا.

(هـ) المنطقة المحددة بالحدود الاتية :

الحد البحرى : طريق الكورنيش.

الحد الشرقى : قصر المنتزة.

الحد القبلى : شارع قناة السويس.

الحد الغربى : شارع جمال عبد الناصر وطريق الحرية.

ويكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ مترا.

(و) المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : على بعد (٢٠٠) متر من خط المياه.

الحد الشرقى : وهو الحد الغربى لميناء الدخيلة.

الحد القبلى : وهو الحد الغربى لمحافظة الإسكندرية.

الحد الغربى : طريق اسكندرية مطروح.

ويكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ مترا.

٥- فيما عدا المناطق المحددة بالمواد السابقة يصرح بالبناء بارتفاع مرة

ونصف عرض الشارع بحد أقصى مقداره ٣٦ مترا مع الإلتزام بقائمة الشروط الخاصة الواردة بقرارات اعتماد التقاسيم إن وجدت.

(المـــادة الثانيـــة)

تسرى قواعد الإرتفاع المشار إليها على طلبات الترخيص التى لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

(المـــادة الثـالثـة)

يطبق فيما لم يرد به نص فى هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معدلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(المـــادة الرابعـة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧هـ.

(الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦م.)

رئيـس مجلس الــوزراء

دكتـور / كمـال الجنـزورى

قــرار رئيــس مجلس الــوزراء

رقــم ٢١٠٦ لسنــة ١٩٩٦

بشـأن ارتفاعـات المبانى ببعض مناطق محافظـة الجيـزة

(الوقائع ـ العدد ١٧٠ تابع (أ) فى ١ / ٨ / ١٩٩٦)

رئيـس مجلس الـوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شـأن توجـيـه وتنظيم أعـمـال البناء ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شـأن توجـيـه وتنظيم أعـمـال البناء والقـانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشـاء صندوق تمويل الإسكان الإقتصادى؛

وبناء على ما عرضه محافظ الجيزة؛

قـــرر

(المـــادة الأولـى)

تكون ارتفـاعـات الكليـة للمبـانـى ببعـض المناطـق بمحـافظـة الجيـزة على النحو التالى :

أولا ـ منطقـة شـارع الأهـرام :

(أ) من ترعـة الزمر إلى ترعـة المريوطية، ويكون الحـد الأقصى لإرتفـاع البناء ١٨ مترا (ثمانية عشرا مترا) بالنسبة لما يبنى على بعد مائتين وخمسين مترا من حدى شارع الأهرام.

(ب) من ترعة المريوطية إلى ترعة المنصورة يكون الحد الأقصى للإرتفاع ١٨ مترا (ثمانية عشرا مترا) بالنسبة لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ مترا (ألفين وخمسمائة متر) من حدى شارع الأهرام.

(جـ) من ترعة المنصورة إلى الطريق الصحراوى يكون الحد الأقصى للإرتفاع ١٢ مترا (إثنا عشر مترا) لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متر (ألفين وخمسمائة متر) من حدى شارع الأهرام.

ثانيا - طريق مصر / إسكندرية الصحراوى داخل كردون محافظة الجيزة.

يكون البناء بحد أقصى دورين للمبانى التى تقام على الأراضى المعدة للبناء على جانبى طريق مصر / إسكندرية الصحراوى داخل كردون محافظة الجيزة.

ثالثا - كورنيش النيل.

يكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا.

(المادة الثانية)

تسرى قواعد الإرتفاع المشار إليها على طلبات الترخيص التى لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

(المادة الثالثة)

يطبق فيما يرد به نص فى هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معدلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧هـ.

الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦م.)

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزورى

قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

(الجريدة ـ العدد ٣٧ تابع فى ٩ / ٩ / ١٩٧٦)

باسم الشعب .. رئيس الجمهورية .

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه .

الباب الأول

فى توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ ـ فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو توجيه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الإستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء والتعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

مادة ٢ ـ تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطاً لمنح تراخيص البناء لأحكام هذا القانون.

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية إلى خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة.

مـــادة ٣- تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تحديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالبوا البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف. وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات وتجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

ويجب على اللجنة أن ترد ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

البـــاب الثـانـى

فى تنظيــم المبـانــى

مـــادة ٤- لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها، أو تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

يسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو- الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقه مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحيحة التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاماً كان أو خاصاً، وتحدد الإلتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الإختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب إيصالاً باستلام الطلب ومرفقاته، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعاً عليه من المالك أو من يمثله قانوناً.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين.

ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم، وعليه الإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وذلك فيما لم ترد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة ٦ - تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوماً من تاريخ تقديمه، على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ إخطار الجهة المذكورة بالموافقة، وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل.

وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو أحد الطريق أو خط البناء التى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات

أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ويتم البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدله.

مـــادة ٧ـ يعتبر بمثابة موافقة طلب الترخيص، إنقضاء المدد المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو ـ طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات، ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذ له.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها، ويجب الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة.

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها تقع فى المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار من المجلس المحلى المختص بإعادة تخطيطها، وذلك حتى يتم التخطيط فى موعد لا يتجاوز سنة من تاريخ نشر قرار إعادة التخطيط فى الوقائع المصرية، ويجوز مد هذه المدة لسنة أخرى واحدة فقط، ويكون الترخيص بعد ذلك وفقاً للتخطيط الجديد المعتمد.

مـــادة ٨ـ لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين ولا تدخل قيمة التأمين ضمن التكاليف التى يقدر على أساسها إيجار الأماكن.

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ وذلك باستثناء عمال المقاولين، كما

تغطى مسئوليتهم خلاف فترة الضمان المنصوص عليها، وفى المادة ٦٥١ من القانون المدنى وكذا الأضرار التى تقع للغير خلال هذه الفترة بسبب لما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى أو ما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة إلى المبانى بقيمة ما تم من الأعمال وبالنسبة إلى الأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير بمبلغ مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسة آلاف جنيه.

ويصدر قرار من وزير التأمينات بالإتفاق مع وزير الإسكان والتعمير بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها المؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص فيها. وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير التأمينات.

ولا تسرى أحكام هذه المادة على الأعمال السابق الترخيص أو البدء فى تنفيذها قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

مادة ٩ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من إنقضاء السنة الأولى، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً فى التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات.

مـــادة ١٠- يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص. وفى جميع الأحوال لا يترتب على تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

مادة ١١ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقاً لأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الإحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.

مـــادة ١٢ـ مع مراعاة أحكام المادة السابقة، يلزم طالبوا البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى، بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال واللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القرار.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين، قرار لبيان الحالات التى يكون الإشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهداً كتابياً من المهندس الذى إختاره يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وعلى المهندس فى حالة تحلله لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك، وفى هذه الحالة توقف الأعمال.

وعلى الطالب إذا أراد الإستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندساً نقابياً آخر مع تقديم التعهد المشار إليه فى الفقرة السابقة.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها.

مـــادة ١٣ـ يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص. ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة

١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء والتعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن تعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

مـــادة ١٤ـ يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالمجالس المحلية، وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد.

وعلى الأشخاص المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس المجلس المختص بأية عقبات فى سبيل تنفيذها.

مـــادة ١٥ـ لذوى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات. وتختص بنظر هذه القرارات لجنة تسمى لجنة التظلمات تشكل بمقر المجلس المحلى للمدينة– أو الحى أو القرية من :

ـ قاضى يندبه رئيس المحكمة الإبتدائية بدائرة المحافظة (رئيساً)

ـ اثنين من أعضاء المجلس المحلى يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة.

- اثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويلزم لصحة إنعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم إثنين من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها خلال ستين يوما من تاريخ تقديمها. وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها، وبما يكفل البت فى التظلمات فى الموعد المحدد وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

مادة ١٦- يكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بإزالة المبانى أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون، إذا كان يترتب على بقائها إلا الإخلال بمقتضيات الصالح العام، ولم يقم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة. وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى فى شاغليه إن وجدوا، دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وتتم الإزالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد إليه ذلك ويتحمل المالك نفقات الإزالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

مادة ١٧- توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى. ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تعذر الإعلان. ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

مادة ١٨- تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلى اللجنة المنصوص- عليها فى المادة (١٥) موضوع الأعمال المخالفة التى تقتضى الإزالة

والتصحيح سواء اتخذ بشأنها إجراء الوقف لأحكام المادة السابقة أو لم يتخذ، إلى أن تكون الإحالة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ إجراء الوقف، كما يجوز لصاحب الشأن أن ـ يلجأ مباشرة إلى اللجنة المشار إليها.

وتصدر اللجنة قراراتها فى الحالات المعروضة عليها بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استئناف أعمال البناء. وذلك خلال عشرة أيام يتم على الأكثر من تاريخ إحالتها إليها ومع عدم الإخلال بالعقوبة الجنائية يجوز للجنة التجاوز عن بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية، وفى هذه الحالة تقرر اللجنة مقابل الإنتفاع الذى ـ يلزم به المخالف ويسدد لحساب المجلس المحلى الواقع فى دائرته العقار ما لم يقم المخالف بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بحسب الأحوال.

وفيما عدا ما هو منصوص عليه فى هذه المادة تسرى الأحكام المنظمة لأعمال اللجنة الوارده بالمادة (١٥) وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام فى هذا الشأن.

مـــادة ١٩ ـ لذوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم حق الإعتراض ـ على القرارات التى تصدرها لجان التظلمات المنصوص عليها فى المادة (١٥) وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ إنقضاء الميعاد المقرر للبت فى التظلم بحسب الأحوال، وإلا أصبحت نهائية. وتختص بنظر هذه الإعتراضات لجنة استئنافية تشكل بمقر اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة من :

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الإبتدائية بدائرة المحافظة (رئيساً).
- ممثل وزارة الإسكان والتعمير باللجنة التنفيذية للمحافظة أو من ينوب عنه.

اثنين من أعضاء المجلس المحلى للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة.

- اثنين من المهندسين أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ من غير العاملين فى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لمدة سنتين قابلة للتجديد.
- وللجنة الإستعانة فى أعمالها بمن ترى الإستعانة بهم من ذوى الخبرة.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها

حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنين من المهندسين، تصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى الإعتراضات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تقديمها، وتكون قراراتها نهائية.

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

مـــادة ٢٠- على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتناعه، ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار.

البــاب الثـالـث

فـــى العقـــوبـــات

مـــادة ٢١- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقررها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر، يعاقب كل من يخالف أحكام الفقرتين الأولى و الثانية من المادة (١) والفقرة الأولى من المادة (٣) من هذا القانون بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال، ويعاقب المقاول إن وجد بغرامة تعادل نصف تكاليف الأعمال التى قام بها. ويجوز فى جميع الأحوال. فضلاً عن الغرامة الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنة.

مـادة ٢٢ ـ مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها القانون أو أى قانون آخر، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ٢٠ من هذا القانون، كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له بالحبس مدة لا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة.

فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك فى المدة التى يحددها الحكم، فإذا لم يقم ـ المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة إعدادها دون مسئولية عليها ووفقاً لوضع المبنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢ ٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرون جنيهاً وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الإدارى.

مـادة ٢٣ ـ تقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها، فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى. وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الإستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، حرر محضر إدارى بزسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون ـ التنظيم بالمجلس المحلى المختص بأخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد إنقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وفى جميع الأحوال يجب الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الإستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتناعه.

مـــادة ٢٤- يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار، وتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون المخالف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفه وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف.

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون.

مـــادة ٢٥- يكون ممثل الشخص الإعتبارى أو المعهود إليه بإدارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة. كما يكون الشخص الإعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه.

مـــادة ٢٦- تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة

الأصول- الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام المواد ولا يجوز فى هذه الحالة الحكم بوقف التنفيذ.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ وذلك للمدة التى تعينها المحكمة بالحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة. وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة.

مــادة ٢٧- وعلى ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف عن طريق الحجز الإدارى.

البــاب الــرابــع

الأحكــام العامــة والختاميــة

مــادة ٢٨- مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات تسرى أحكام- الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى إقامتها قبل العمل بــه، وذلك فيمــا لا يتعارض مع شروط الترخيص.

مــادة ٢٩- تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى، أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها إلا بقرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص.

ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا- القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادره تنفيذاً له، كما يجوز إعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية، وذلك دون المساس بحقوق الغير. وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء

على اقتراح المجلس المحلى المختص.

مـــادة ٣٠ـ يختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط ـ البديلة ألتى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الإعفاء لجنة للإعفاءات تشكل من :

ـ ممثل لوزارة الإسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير (مقررا).

ـ ممثلى لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.

ـ ممثلى لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.

ـ اثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكليات الهندسة بالجامعات المصرية، يختارهم وزير التعليم العالى لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.

ـ ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الإستشاريين يختارهم وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .ويصدر بتشكيل قرار من وزير الإسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات التى تسير عليها فى أعمالها.

وللجنة أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية، ولها أن تستعين بالأفراد والجهات المعينة ببحوث ودراسات تنظيم المبانى.

ولا تكون إجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر ـ قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه مقرر اللجنة.

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرار بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة.

مادة ٣١ ـ وفى حالة إعفاء مبنى بذاته من قيود الإرتفاع، يؤدى المرخص إليه

قبل منحه الترخيص مبلغاً مقابل الزيادة فى الإرتفاع بالأرض، وتحسب هذه على أساس نسبة من قيمة الأرض تعادل مساحة الأدوار الإضافية وأجزائها التى سمح بها الإعفاء، إلى إجمال بمساحة الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الإرتفاع وفقاً للأحكام المعمول بها ويقدر المقابل بواقع نصف المبلغ المحسوب على هذا الأساس.

ويتم تقدير هذه القيمة مبدئياً من واقع ما يقدمه المالك من بيانات عن ثمن الأرض. عند طلب موافقة البناء، ثم تسوى نهائياً على أساس ثمن الأرض وفقاً لما تحدده لجنة تقدير الإيجار المختصة، إذا كان تقدير قيمة المبنى داخلاً فى اختصاصها، وتسرى أحكام هذه المادة على المبانى التى صدرت قرارات بإعفائها بذاتها من قيود الإرتفاع وذلك خلال خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وذلك بمراعاة ما يحدث فى تلك القرارات من تعديل وفقاً لأحكام المادة التالية.

مــادة ٣٢ـ تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه باعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الإرتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له، وذلك بما يجعلها متفقه مع تلك القواعد. ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة.

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الإعفاء إذا كان قد بدء فى أعمالها الإنشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وأعمال شدة الخرسانة من قبيل البدء فى الإنشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة. ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص إليهم فى التعويض إن كان له مقتض.

مــــادة ٣٣ـ يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة المجلس المحلى للمحافظة قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طلب الترخيص بشرط ألا تجاوز عشرة جنيهات، كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تجاوز مائتى جنيه.

ويستمر العمل بالقرارات المحددة بالرسوم الصادره من جهات الإختصاص وذلك - إلى أن تصدر قرارات أخرى بتحديدها وفقاً لأحكام هذا القانون.

مـــادة ٣٤- يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مـــادة ٣٦- ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره. يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٨ رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦).

أنـــور الســـادات

تعليمات من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية

(أ) تعليمات من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

معدلاً بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٢٥ لسنة ١٩٩٢

١ - لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو إخطارها بذلك لما تبينه اللائحة التنفيذية.

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المبينة فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص وشركات قطاع الأعمال العام أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات ووحدات الإدارة المحلية.

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو للأعمال المشار إليها إلا إذا كانت مطابقة لأحكام القانون ومتفقةً مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

٢ - لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥ ٪ من قيمة الأعمال.

ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص.

وتزيل الجهة الإدارية أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه.

ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام القانون ويتم استكمال قيمة ما يخصم من خطاب الضمان ورده وفقاً لأحكام اللائحة.

٣ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليها تجديد الترخيص ويكون تجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من إنقضاء السنة الأولى، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام المبينة فى اللائحة التنفيذية ويكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدم من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

ولا يعتبر شروعاً فى التنفيذ إتمام الحفر الخاصة بالأساسات.

٤ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وفى المدة أو المدد المحددة فيه، ووفق أحكام القانون ولائحته التنفيذية. وأن تكون مواد البناء المستخدمة طبقاً للمواصفات المصرية.

٥ - لا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها.

٦ - إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للوحدات المحلية المختلفة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

٧ - يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسن والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها، والتنبيه كتابة على المراحض إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد، ومتابعة

تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها.

٨ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيان بهذه الأعمال، ويبلغ إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

وتضع الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ما تراه من إجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها.

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة لمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وتضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

٩ - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين أو المدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط أو التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تتم وفقها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالبند السابق.

١٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه.

فإن امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية

المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد عليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونـاً دون أن يتحمل معه الإجراء من تلك المدة.

وفى فنى البناء الحل فى العودة إليه فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة وفى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابه فى إنهاء عقد الإيجار.

١١ ـ تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه السرعة، وتلفت الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

١٢ ـ على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وتسرى فى شأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة بالبند ١٠ من هذه التعليمات.

(ب) تعليمات من اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

١٣ ـ لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل إلا بعد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا التحديد خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء.

فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة تحت مسئوليته.

١٤ ـ على المرخص له فى حالة إيقاف العمل مدة تزيد على ثلاثة أشهر أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

١٥ ـ لا يجوز إجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشروقها إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

١٦ ـ على من يقوم بأى من الأعمال التى تخضع لأحكام القانون أن يقوم باتخاذ إجراءات الأمن اللازمة للمحافظة على سلامة الجيران وأملاكهم ووقاية الجيران والمارة بالشوارع، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها.

١٧ ـ يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الإستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ مكرراً من اللائحة وفق النموذج والمرافق لها.

وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

١٨ - بعد إتمام أعمال المرحلة الأولى المصرح بتنفيذ الأعمال التى تشملها يلتزم المرخص له بعدم إجراء أية أعمال أخرى، حتى يقوم المهندس المختص بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالمرور ومعاينة الأعمال التى تمت وإثبات أن المرخص له نفذ هذه الأعمال طبقاً لإشتراطات ورسومات الرخصة.

وتصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ مرور المهندس أو قيام المرخص له بالإخطار عن تمام أعمال المرحلة السابقة أيهما أقرب.

ويسلم صاحب الشأن إيصالاً بتاريخ تقديمه الإخطار المشار إليه.

محافظة :

مجلس :

الإدارة الهندسية

نموذج الإخطار [1] عن موعد تنفيذ مبانى أو إنشاءات أو مشروعات طبقاً للمادة (٥٢) من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

- اسم الجهة المالكة [2] :
- اسم الجهة المنفذة :
- الأعمال التى سيتم تنفيذها :

....

....

....

....

....

....

- الموعد المحدد للبدء فى التنفيذ [3] :

توقيع ممثل الجهة المالكة

---

(١) يقدم الإخطار بالبريد المسجل أو عن طريق التسليم باليد.

(٢) إحدى الجهات المنصوص عليها فى المادة (٥٢) من اللائحة على سبيل الحصر وهى الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية.

(٣) يجب تحديد ميعاد البدء فى التنفيذ بما لا يقل عن شهر من تاريخ الإخطار.

قانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

(الجريدة. العدد ٢٢ (مكرراً) فى ٧ / ٧ / ١٩٨٣)

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه.

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤، ٨، ١٥، ١٦، ١٧، ١٨، ٢٢، ٢٧، ٢٩، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النصوص الآتية :

مادة ٤ - لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحيحة التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاماً كان أو خاصاً وتحدد الإلتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الإختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مـــادة ٨ - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، والتعليات مهما بلغت قيمتها، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الإرتفاع المقرر قانونا.

وتغطى وثيقة التأمين لمسئولية المدنية والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١ - مسئولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق الجهة أو من يعهد إليه بذلك وتتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الإقتصاد بالإتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئولية عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، وعلى ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالإتفاق مع وزير الإقتصاد.

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير الإقتصاد.

مــــادة ١٥ـ توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر الإعلان لشخصه لأى سبب يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه، وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار بموقع العقار، موضوع المخالفة.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة للتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

مــــادة ١٦ـ يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه المادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوافر أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى.

مــادة ١٧ـ على ذوى الشــأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصــادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو إنقضت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا إقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إليه فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار.

مـــادة ١٨- تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعن على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه لسرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

مـــادة ٢٢- مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٧ من هذا القانون ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥.

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص، من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

على أنه إذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه.

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكرراً يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهراً وبغرامة لا تقل عن مائة كنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

مـــادة ٢٧- على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة. وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو قضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف النفقات وجميع المصروفات وتحصل مدة التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وتسرى فى شأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة وفى المادة ١٧.

مـــادة ٢٩- تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لقانون الحكم المحلى.

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة إقتصادية أو مراعاة لظروف العمران، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له. وذلك دون المساس بحقوق الغير.

وفى جميع الحالات يحظر الإعفاء من قيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، كما لا يجوز الإعفاء فى حالات فردية من قيود الإرتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح.

مـــادة ٣١- يجوز للمحافظ المختص بناء على إقتراح الوحدة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالإسكان إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض الإشتراطات البنائية الواردة فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له، وكذلك قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢

ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك. على أن يتضمن قرار الوزير المختص بالإسكان بالإعفاء الشروط البديلة التى تحقق المصلحة العامة والتى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء.

(المادة الثانية)

تضاف مواد جديدة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بأرقام ١٢ مكررا، ٢٢ مكررا (١) نصوصها الآتية :

مادة ١٢ مكرراً- يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الرستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره.
- نوع المبنى ومستوى البناء.
- عدد الأدوار المرخص بإقامتها.
- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك.
- اسم المالك وعنوانه.
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ.
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه.
- اسم شركة التأمين

ويصدر نموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكان واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها.

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه.

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين

يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه.

مادة ٢٢ مكرراً- تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد عن عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات، وفضلاً عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائياً مع المقاول المسند إليه التنفيذ. ويشطب من سجلات نقابة المهندسين إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال، وذلك المدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقاً له مالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالاً جسيماً أو أخل واجبات وظن من الأشخاص المذكورة بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى.

مادة ٢٢ مكررا (١) - يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة فى هذا القانون إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه.

فإذا كانت المخالفة متعلقة بما أقيمت بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر إزارلتها تعين الحكم على المخالف بغرامة إضافية لصالح الخزانة العامة، تعادل قيمة الأعمال المخالفة.

وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه.

(المادة الثالثة)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده.

وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهراً، فإذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للإرتفاع المحدد قانوناً - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

١٠ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه.
٢٥ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه.
٥٠ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه.
٧٥ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك.

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية.

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

(المـــادة الرابعـــة)

يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى مقصور على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها.

ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية.

(المـــادة الخـامسـة)

يستبدل بعبارة « القرار النهائى للجنة المختصة » عبارة « المجلس المحلى » عبارة « الوحدة المحلية » وذلك أينما وردتا فى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه.

(المـــادة السادسـة)

تلغى المواد ١٩، ٢٠، ٢٦ من القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشـار إليـه، والقـانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتـعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، ما يلغى كل حكم مخالف لأحكام هذا القانون.

(المـــادة السابعـة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٥ شعبان سنة ١٤٠٣ (٧ يونيه سنة ١٩٨٣)

حسنى مبارك

قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

وقانون إنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى

وقانون التخطيط العمرانى

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بالمادة ٧ (الفقرة الثالثة) والمادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكرراً « ١ » والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتى :

مادة ٧ (الفقرة الثالثة)

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مدة هذه المادة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى.

مادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية)

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى يبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الإرتفاع المقرر قانوناً.

مـــادة ١٤ :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالزصول الفنية وسوء استخدام المواد.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

مـــادة ١٥ :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها. كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الأضرار

بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

مـــادة ٢٢ (الفقــرة الأ ولـــى)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو زى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٦ مكرراً، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

مــادة ٢٢ مكــرراً (الفقــرة الثــانيــة)

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ و١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم إهمالاً جسيِماً، أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى.

مــادة ٢٢ مكــرراً « ١ ».

يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقررات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه.

مــادة ٣١ :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الإسكان والمرافق إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية.

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء.

(المــادة الثــانيــة)

يضاف إلى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مواد جديدة بأرقـــام ٦ مكرراً، ٧مكرراً، ١١مكرراً، ١١مكرراً ١ ، و١٢مكرراً ١ ، ١٣مكرراً، ١٧مكرراً ١ ، ٢٢ مكرراً ٢ ، نصوصها الآتى :

مــادة ٦ مكــرراً :

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى.

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

وتنظيم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء.

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها وإعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى.

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال

الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه.

مـــادة ٧ مكـــرراً :

لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمـان غـيـر مقـيـد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التـجارية لصـالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥ ٪ من قيمة الأعمال.

ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعـمـال المرخص بها طبـقـاً للقانون ولائحتـه التنفيذية وشروط الترخيص.

مـــادة ١٢ مكـــرراً :

ينشأ جـهاز يسمى جـهاز التـفـتيش الفنى على أعـمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

مـــادة ١٧ مكـــرراً :

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مـــادة ١٧ مكـــرراً « ١ »:

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الإرتفاع المصرح به قانوناً.

٢ - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجوز شهر هذا التصرف، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

مادة ٢٢ مكرراً « ٢ ».

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٢ - الإمتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

٣ - الإمتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

٤ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرراً « ١ »

٥ - عدم إبقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات.

(المادة الثالثة)

يستبدل نص المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى النص الآتى :

« يشترط للترخيص بإنشاء مبانى الإسكان الفاخر أياً كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أو يقدم طالب البناء ما يدل على الإكتتاب فى سندات الإسكان بنسبة ١٠ ٪ من قيمة المبانى ».

(المـــادة الـرابعـــة)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ النص الآتى :

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة.

(المـــادة الخـــامســـة)

يضم إلى عضوية اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة (٦٦) من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل المحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها.

(المـــادة الســادســـة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

حسنى مبـارك

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٤١٢هـ.

(الموافق أول يونيه سنة ١٩٩٢م)

رقم الإيداع بدار الكتب ٦٥ / ١٩٩١ الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية ٢٥٤٣٥ من ١٩٩١ (٢٧٢٣

توجيه وتنظيم أعمال البناء

عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة
(عدم دستورية)

باسم الشعب
المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٦ يوليو سنة ١٩٩٧ الموافق ٣٠ صفر ١٤١٨هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر (رئيس المحكمة)

وعضوية السادة المستشارين : نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وسامى فرج يوسف والدكتور/ عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى. (رئيس هيئة المفوضين)

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر. (أمين السر)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٤ لسنة ١٨ قضائية « دستورية ».

المقامة من

السيد/ أشرف محمود حنفى فرج

ضد

١ - السيد/ رئيس مجلس الوزراء
٢ - السيد/ رئيس مجلس الشعب
٣ - السيد/ وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق
٤ - السيد/ المستشار النائب العام
٥ - السيد/ محافظ الجيزة

الإجـــــــراءات

بتاريخ ٢٦ مارس سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب لمحكمة، طالبا فى ختامها الحكم بعدم دستورية نص المادتين ١٦، ٢٤ فقرة أولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن النيابة العامة كانت قد زقامت ضد المدعى الجنحة رقم ٨١٩٥ لسنة ٩٥ جنح الدقى متهمة إياه بأنه امتنع عن تنفيذ القرار الإدارى بتصحيح الأعمال المخالفة رغم إنتهاء المهلة المحددة له لذلك، وطلبت عقابه بالمواد ٤، ١١، ١/٢٢ مكررا ، ١ ، ، ٢٣، ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، والمواد ١١، ١٢، ١٦، ١/٦٧، ٦، ٦٩ من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمرانى. وبجلسة ١١ يناير سنة ١٩٩٦ دفع المدعى بعدم دستورية المادتين ١٦، ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فقررت المحكمة تأجيل نظر الدعوى لجلسة ٢٨ مارس سنة ١٩٩٦، ليقدم المدعى ما يدل على رفع الدعوى الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كانت تنص قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦، على أن « يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال

التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليه فى الفقرة الأولى ؛

وحيث إن المدعى ينعى على المادة ١٦ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، مخالفتا للمادتين ١٦٥ و ١٦٦ من الدستور اللتين تكفلان استقلال السلطة القضائية وقضاتها، قولاً بأنها تخول الجهة الإدارية أن تزيل المبانى المخالفة أن تأمر بتصحيح مخالفاتها فى الوقت الذى يقدم فيه المتهم عن المخالفة ذاتها التى بنى عليها قرار هذه الجهة، إلى محكمة الجنح مما يعتبر غصباً لسلطة القضاء وتدخلاً فى شئونه.

وحيث إن هذا النعى مردود أولاً : بأنه عملاً بنص المادة ٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، فإن الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى التى يراد إنشاؤها أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها، يعتبر شرطاً لازماً لإجراء هذه الأعمال، تقيداً بمواصفاتها، وضماناً لخضوعها للأصول الفنية التى يقتضيها تنفيذها وبما يكفل سلامتها، ودون ما إخلال بالقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ومردود ثانياً : بأن الأصل فى سلطة المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية مالم يقيدها الدستور بضوابط محددة تعتبر تخوماً لها لا يجوز اقتحامها أو تخطيها ويتمثل جوهر هذه السلطة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى المفاضلة بين البدائل المختلفة التى تتزاحم فيما بينها وفق تقديره على تنظيم موضوع

محدد، فلا يختار من بينهم إلا ما يكون منها عنده مناسباً أكثر من غيره لتحقيق الأغراض التي يتوخاها. وكلما كان التنظيم التشريعي مرتبطاً منطقياً بهذه الأغراض- وبافتراض مشروعيتها- كان هذا التنظيم موافقاً للدستور. والمباني التي يقيمها أصحابها بدون ترخيص، أو نكولا على الأسس الفنية لمتانتها والأوضاع التنظيمية التي تفرضها القيم الجمالية والحضارية التي ينبغي أن تهيمن عليها، وتكفل اتساقها مع بعضها البعض، لا تعدو في الأغلب أن تكون عملاً عشوائياً يهدد بتداعيها، أو ينتقص من مقوماتها، بما يخل بأمن سكانها وجيرانهم ويحتم إخلاءها.

وقت جميعاً مخاطر تدخل المشرع لتوقيها درءاً لمفاسدها، وبما لا إخلال فيه الدستور.

ومردود ثالثاً: بأن الجزاء الجنائي لا يفترض، ولا عقوبة بغير نص يفرضها. وقد حدد قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء حصراً الأفعال التي أثمها، وأحاطها بالجزاء الرادع لضمان مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو متابعتها وفق رسوماتها وبياناتها التي منح الترخيص على أساسها، وحتم أن تتخذ الجهة الإدارية المختصة في شأن الأعمال التي رصد الموظفون المختصون مخالفاتها، إجراء أوليا أو احتياطيا يتمثل في الأمر بوقفها توقياً لمخاطرها. مع تقدير ما تراه من التدابير لضمان عدم الإنتفاع بهذه الأعمال. بيد أن وقفها لا يعتبر حلاً نهائياً لأعطابها؛ ومن ثم خول المشرع المحافظ المختص أو من ينيبه- وعملا بنص المادة ١٦ المطعون عليها- أن يصدر في شأن هذه الأعمال قراراً لاحقاً بتصحيح عيوبها أو إزالتها. وسوء تعلق الأمر بوقفها أو إنهاء مخالفاتها، فالقراران يعلنان لكل ذي شأن فيهما، بعد تحديدهما لتلك الأعمال التي تناولاها، وبيان مآخذها ونطاقها، فلا يكون أمرها مجهلاً.

مردود رابعاً: بأن محكمة القضاء الإداري- وعملاً بنص المادة ١٨ من القانون- تختص دون غيرها بالفصل في الطعون المقدمة إليها في شأن القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها لضمان مشروعيتها وتقويماً لاعوجاجها. وذلك توكيد لإستقلال السلطة القضائية من خلال تسليط أحد فروعها لرقابته القضائية في شأن كل قرار يتعلق بأعمال بناء يدعى مخالفتها لأحكام القانون سواء أكان هذا القرار متعلقاً بوقفها أم بإزالتها أم بتصحيحها. فضلاً عن أن إسناد الاختصاص بنظر هذه الطعون لجهة القضاء الإداري دون غيرها، إنما يقيمها بوصفها قاضيها الطبيعي عملاً بنص المادة ٦٨ من الدستور.

ومردود خامساً : بأن المحكمة الجنائية - وعملاً بنص المادة ٢٢ مكرراً « ١ » من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - لا تتدخل للحكم بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أو إزالتها. بما يجعلها متفقة وأحكام القانون، وإلا بالنسبة إلى تلك الأعمال التى لم يصدر فى شأنها قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه سواء بإزالتها أو تصحيحها. وبذلك حدد المشرع لكل من جهة القضاء الإدارى والعادى ولايتها توقياً لتداخلهما. فأولاهما تنزل حكم القانون فى شأن كل قرار يصدر عن جهة الإدارة، ويكون قائماً فى مبناه على مخالفة أعمال البناء لشروطها. وثانيتهما تناول الدائرة التى ينحسر عنها اختصاص أولاهما، إذ تحقق بنفسها فى شأن كل مخالفة لم يصدر بإثباتها قرار مما تقدم، وهى بذلك تقرر وقوعها أو انتفاؤها، وتحدد كذلك مداها بعد الإستيثاق من حدوثها. وأمر قيام المخالفة المدعى بها أو تخلفها منوط فى هاتين الحالتين كلتيهما بالسلطة القضائية، تتولاه محاكمها على اختلافها.

وحيث إن المادة ٢٤ المطعون عليها تنص على أن : لا يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار.

وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات. ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال. وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة ....».

وحيث إن المدعى ينعى على المادة ٢٤ المطعون عليها، مخالفتها للمادتين ٤١، ٦٨ من الدستور من عدة أوجه أولها : أن إيقاع غرامة على المخالف عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة المختصة بشئون التنظيم لتنفيذ الحكم أو القرار، مؤداه حجب محكمة الموضوع عن أن تحقق بنفسها قيام

المخالفة المدعى بها، أو إنتفاؤها، وإنشاؤها بالتالى لقرينة قانونية يكون بها العقار محل النزاع مخالفاً.

ثانيها : أن النص المطعون فيه جعل سريان الغرامة رهناً بعدم تنفيذ الحكم أو القرار الصادر بتصحيح الأعمال أو إزالتها أو استكمالها، مما يصم النص العقابى بالغموض والإبهام. وقد فرض هذا النص كذلك غرامة يومية لا يضبطها زمن محدد تنتهى بعده مما يفيد تراميها فى الزمان، ويفقدها مقوماتها، ويجعلها كذلك سيفاً مسلطاً من الجهة الإدارية على من صدر ضده القرار. بل إن حكم المادة ٢٤ المطعون عليها يمتد ممن ارتكب الفعل المؤثم إلى خلفه العام أو الخاص وهما غير مسئولين عنه، مما يعتبر إهدار لشخصية المسئولية الجنائية.

ثالثها : أن الأصل هو امتناع القصاص بالجزاء أكثر من مرة عن فعل واحد. كذلك لا يجوز إيقاع جزاء فى غيبة نشاط إجرامى لا يتخذ مظهراً مادياً. بيد أن المشرع جرم بالنص المطعون فيه، الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم الجنائى أو ما نص عليه القرار الصادر بتصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها أو استكمالها، منشئا بذلك جريمة جديدة تتمثل ماديتها فى الاثار التى رتبها فعل سابق عرض أمره من قبل على القضاء، وأصدر فيه حكماً فصلاً. وتلك صورة من إزدواج المسئولية تخل بالحرية الشخصية التى كفل الدستور صونها بنص المادة ٤١، وكذلك بالأسس التى تستلهمها كل محاكمة تتم إنصافاً على ما تقضى به المادة ٦٧ من الدستور.

وحيث إن الدستور إذ نص فى المادة ٦٦ على أنه لا جريمة ولا عقوبة إلا بناء على قانون، قد دل على أن الأصل هو أن تتولى السلطة التشريعية بنفسها - ومن خلال قانون بالمعنى الضيق تقره وفقاً للدستور - تحديد الجرائم وبيان عقوباتها. وليس لها بالتالى أن تتخلى كلية عن ولايتها هذه، بأن تعهد بها بأكملها إلى السلطة التنفيذية، وإن كان يكفيها وفقاً لنص المادة ٦٦ من الدستور أن تحدد إطاراً عاماً لشروط التجريم وما يقارنها من جزاء؛ لتفصِّل السلطة التنفيذية بعض جوانبها، فلا يعتبر تدخلها عندئذ فى المجال العقابى إلا وفقاً للشروط والأوضاع التى نظمها القانون، بما مؤداه أن النصوص القانونية وحدها - بعموميتها وإنتفاء شخصيتها - la portée generale et im-personnelle هى التى يدور التجريم معها، ولا يتصور أن ينشأ بعيداً عنها. ولا يعنى ذلك أن للسلطة التنفيذية مجالاً محجوزاً تنفرد فيه بتنظيم أوضاع التجريم. فلا زال

دورها تابعاً للسلطة التشريعية، ومحدداً على ضوء قوانينها، فلا تتولاه منها لا سند لها من قانون قائم.

وحيث إن غموض النص العقابى مؤداه أن يجهل المشرع بالأفعال التى أثمها، فلا يكون بيانها جليا، ولا تحديدها قاطعاً أو فهمها متسيقاً، بل مئبهما خافيا. ومن ثم يلتبس معناها على أوساط الناس الذين لا يتميزون بعلو مداركهم ولا يتسمون بانحدارها، إنما يكونون بين ذلك قواما، فلا يقفون من النصوص العقابية على دلالتها أو نطاق تطبيقها، بل يكون حدسهم طريقاً إلى التخبط فى شأن صحيح مضمونها ومراميها، بعد أن أهمل المشرع فى ضبطها بما يحدد مقاصده منها بصورة ينحسم بها كل جدول حول حقيقتها، مما يفقد هذه النصوص وضوحها ويقينها، وهما متطلبان فيها، فلا تقدم للمخاطبين بها إخطاراً معقولاً fair notice بما ينبغى عليهم أن يدعوه أن يأتوه من الأفعال التى نهاهم المشرع عنها أو طلبها منهم. وهو ما يعنى أن يكون تطبيق تلك النصوص من قبل القائمين على تنفيذها عملاً انتقائياً، محدداً على ضوء أهوائهم ونزواتهم الشخصية، ومبلورا بالتالى خياراتهم التى يتصيدون بها من يريدون، فلا تكون إلا شراكاً لا يأمن أحد معها مصيراً، وليس لأيهم بها نذيراً.

As generally stated , the void - vagueness - doctrint a penal statute define the criminal offense with sufficient definiteness that ordinary people can understand what conducd and in a manner that does not encoursge arbitrary discriminatory enforcement.

وحيث إن النصوص العقابية فضلاً من غموضها، قد تتسم بتميعها من خلال اتساعها وانفلاتها. وهى تكون كذلك إذا كانت - بالنظر إلى المعنى المعتاد لعباراتها - لا تنحصر فى تلك الأفعال التى يجوز تأثيمها وفقاً للدستور، بل تجاوزها إلى أفعال رخص بها الدستور أو كفل صونها بما يحول دون امتداد التجريم إليها، وهو ما يعنى مروقها عن حد الإعتدال وإطرافها فى التأثيم، فلا كون نسيجها إلا ثوباً يفيض عنها، ولا يلتئم وصحيح بنيانها. broad and fluid determination

وحيث إن من المقرر كذلك ، أن وحدة التنظيم القانونى للجرائم التى ارتبط بها الجزاء الجنائى، لا ينال منها سريان هذا التنظيم فى شزن أشخاص يختلفون فيما بينهم

بالنظر إلى مضمون التزاماتهم التى عاقبهم المشرع على الإخلال بها عقابا جنائيا، إذ لا يعدو ذلك أن يكون تغايراً فى الوقائع التى تقرر الجزاء الجنائى بمناسبتها، وليس من شأن تباينها - مضموناً أو أثراً - أن يكون تحديد الجرائم وعقوباتها قد انتقل من المشرع إلى أيديهم.

Si ie contenu des obligations dont la méconnaissance est sanctionnée pénalement peut différer dun cas a lautre, cette ciconstance, qui concerne la variéte des faits pouvant etre loccasion de la répression pénale obsans altérer lunité de la définition légale des infractions, - na ni pour objet ni pour effet de transférer a des particuliers la détermination des infraactions et des peines qui leur sont attachées.

(82 - 145 DC, 10 novembre 1982, Rec. P. 64)

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الجنائى وإن اتفق مع غيره من القوانين فى سعيها لتنظيم علائق الأفراد فيما بين بعضهم البعض وكذلك على صعيد علاقاتهم بمجتمعاتهم، إلا أن القانون الجنائى يفارقها فى اتخاذه العقوبة أداة لتقويم ما لا يجوز التسامح فيه اجتماعياً من مظاهر سلوكهم. وشرط ذلك أن يكون الجزاء الجنائى حائلاً دون الولوغ فى الإجرام، ملبياً ضرورة أن يتهيأ المذنبون لحياة أفضل، مستلهماً أوضاع الجناة وخصائص جرائمهم وظروفها؛ مائباً بعقابهم على أن يكون غلواً أو تفريطاً بما يفقد القواعد التى تدار العدالة الجنائية على ضوئها فعاليتها. ويتعين بالتالى أن يكون الجزاء الجنائى محيطاً بهذه العوامل جميعاً وأن يصاغ على ضوئها، فلا يتحدد بالنظر إلى واحد منها دون غيره.

single - valued approagh.

وكلما استقام الجزاء على قواعد يكون بها ملائماً ومبرراً، فإن إبدال المحكمة الدستورية العليا لخياراتها محل تقدير المشرع فى شأن تقرير جزاء أو تحديد مداه، لا يكون جائزاً دستورياً.

وحيث إن مبدأ خضوع الدولة للقانون محدداً على ضوء مفهوم ديمقراطى، مؤداه ألا تخل تشريعاتها بالحقوق التى يعتبر صونها مفترضاً أولياً لقيام الدولة

القانونية، وضمانة أساسية تؤمن لكل إنسان تلك الحقوق التى تتكامل بها شخصيته، ويندرج تحتها ألا تكون النصوص القانونية كاشفة بمضمونها أو أثرها عن معاقبتها للشخص أكثر من مرة عن فعل واحد، إذ لا يجوز أن يكون الإتهام الجنائى متلاحقاً، متحيناً الفرص التى يكون فيها مواتياً، منتهياً إلى إدانة أكثر إحتمالاً، ليظل المتهم قلقاً مضطرباً، مهدداً من سلطة الإتهام ببأسها ونزواتها، تمد إليه بطلبها - ومن خلال مواردها المتجددة - حين تريد، متحملاً بذلك أشكالاً من المعاناة يجهل معها مصيره، فلا يأمن أن تعيده من جديد لدائرة اتهامها توكيدا لسلطانها، ولو استنفد القصاص به الأغراض التى توخاها.

وحيث إن الجريمة فى مفهومها القانونى تتمثل فى الإخلال بنص عقابى؛ وكان وقوعها لا يكون إلا بفعل أو امتناع يتحقق به هذا الإخلال؛ وكانت الجريمة الواحدة لا تتعدد أو تنقسم بالفعل الواحد، فقد صار ممتنعاً أن يكون التحرش بالمتهم إيذاء، سياسة جنائية تؤمِّن عواقبها أو تستمد دوافعها من نصوص الدستور، بل هى فى حقيقتها عدوان على الحرية الشخصية التى كفلها، مرتقياً بأهميتها إلى أحد إدراجها فى إطار الحقوق الطبيعية الأسبق من نشأة الدول بكل تنظيماتها، حتى عند من يقولون بأن عقداً إجتماعياً قد انتظمها مع المقيمين فيها، وأنهم نزلوا لها بمقتضاه عن بعض حقوقهم لتمارسها بما يحقق مصالحهم فى مجموعها.

كذلك فإن امتناع معاقبة الشخص أكثر من مرة عن الجريمة ذاتها، يفترض ألا تكون بصدد جريمتين لكل منهما خصائصها، ولو تتابعتا من حيث الزمان، أو كانتا واقعتين فى مناسبة واحدة. والعبرة عند القول بوجود جريمتين هى بحقيقتهما، لا بأوصافهما التى خلعها المشرع عليهما.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من مخالفة الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المطعون عليها لدستور مردود أولاً : بأن إحداث أعمال بناء معيبة جريمة تستقل بأركانها - ما كان منها مادياً أو معنوياً - عن جريمة الإمتناع إيجابيا ليقيم هذه الأعمال دون تقيد بالنصوص القانونية المعمول بها فى شأنها، فإن ثانيتهما تفترض أن يكون الإمتناع عن إزالتها أو تصحيحها - بعد إحداثها - نشاطا سلبياً قصد به الجانى أن يبقيها على حالها دون تغيير، تنصلاً من إعاشتها على ضوء الشروط البنائية المقررة فى شأنها، بما يكفل توافقها معها.

واستقلال هاتين الجريمتين عن بعضهما البعض، مؤداه أن لكل منهما مقوماتها، فلا يتداخلان، ولا يتبادلان مواقعهما، ولا يعتبر الفصل فى أيتهما - بالتالى - قضاء فى ثانيتهما.

ومردود ثانيا : بأن القرائن القانونية - حتى ما كان منها قاطعاً - هى التى يقيمها القانون مقدماً يعممها، مستنداً فى صياغتها إلى ما هو راجح الوقوع فى الحياة العملية، معفياً بها الخصم من التدليل على الواقعة الأصلية مصدر الحق المدعى به، ناقلاً إثباتها من هذا المحل إلى واقعة أخرى قريبة منها متصلة بها لدلالتها، فإذا أثبتها الخصم، اعتبرت ذلك إثباتاً لواقعة الأصلية بحكم القانون. ولا كذلك النص المطعون فيه، فليس ثمة واقعة أبدالها المشرع غيرها لتحل محلها، بل تتحقق جريمة الامتناع تصحيح عيوب البناء أو إزالتها، بتوافر أركانها التى لا إعفاء لسلطة الإتهام من إثباتها بكاملها، وإلا كان اخفاقها فى التدليل عليها، مبرئا المتهم منها.

ومردود ثالثا : بأن مبدأ شرعية الجرائم وعقوباتها، لا يقتضى لزوماً أن يكون الجزاء الجنائى فى شأن الأفعال التى أثمها المشرع محدداً تحديداً مباشراً، بل يكفى أن يتضمن النص العقابى تلك العناصر التى يكون معها هذا الجزاء قابلاً للتحديد، ومعيناً بالتالى من خلالها، فلا يكون الجزاء بها منبهما، ولا مفضياً إلى التحكم، بل قائماً على أسس حدد المشرع سلفاً ركائزها. وهو ما يقع على الأخص كلما ربط النص العقابى بين الغرامة التى فرضها؛ وإهمال المخالفين بقوانين المبانى تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها، محدداً مقدارها بقدر المدة التى امتد إليها الإخلال بواجباتهم التى فرضتها تلك القوانين؛ ليكون الحمل على التقيد بها، غاية نهائية لغرامة التى يقتضيها، وليس لازماً بالتالى - ومن منظور هذا السياق - أن يكون مقدارها واقعاً فى إطار حدين يكون أدناهما وأقصاهما مقررين سلفا، ليحدد القاضى مبلغها فيما بينهما، بل يجوز أن يتخذ المشرع معياراً لضبطها يكون به مبلغها محدداً على ضوء المدة التى استغرقها الإمتناع عن تصحيح الأعمال المخالفة لقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء، أو إزالتها.

ومردود رابعاً : بأن الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المطعون عليها تفترض أن حكما قضائياً أو قراراً نهائياً قد صدر فى شأن المخالفين لقوانين المبانى، متضمناً إلزامهم تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها، وأن هؤلاء قد امتنعوا عن تنفيذ هذا الحكم أو

القرار خلال المدة التى حددتها لذلك الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى، وتقدير هذه الجهة لتلك المدة، يفترض كفايتها وتعلقها بأعمال بناء تم رصد مخالفاتها، بما مؤداه أن دورها لا يجاوز تقديراً موضوعياً لزمن تقويمها، ولا يتضمن عدواناً من جهتها على الولاية التى أثبتها الدستور للسلطة التشريعية فى مجال إنشاء الجرائم وتحديد عقوباتها.

ومردود خامساً : بأن ما تغياه المشرع من أن يكون مقدار الغرامة التى فرضها محدداً بما لا يقل عن جنيه ولا يزيد على عشرة جنيهات عن كل يوم من أيام الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار بعد إنتهاء المدة التى حددتها الجهة الإدارية لهذا الغرض، هو أن يكون مبلغها مناسباً مع خطورة الأفعال التى تلابس توقيعها، كافلاً خاصية الردع التى ينبغى أن تلازمها من خلال التصاعد بمبلغها بقدر إصرار المتهم على أن يظل البناء معيباً.

ومردود سادساً : بأن لكل ذى شأن أن ينازع فى إدعاء الجهة الإدارية عيباً بالأعمال التى أحدثها، وكذلك فى مقدار المدة التى حددتها لعلاجها، والفصل فى هذا النزاع عائد إلى محكمة الموضوع التى تستقل بتقدير العناصر التى قام عليها، فلا تعتمد منها غير ما تراه حقاً على ضوء قناعتها.

وحيث إن طلب المدعى الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المطعون عليها مع الحكم بسقوط باقى فقراتها، مؤداه اتساع هذا الطعن لكافة أحكامها بما فى ذلك فقرتها الثانية التى لا تجيز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة التى قررتها الفقرة الأولى.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة، قد جرى على أن المتهمين لا تجوز معاملتهم بوصفهم نمطاً ثابتاً، أو النظر إليهم باعتبار أن صورة واحدة تجمعهم لتصبهم فى قالبها، بما مؤداه أن الأصل فى العقوبة هى تفريدها لا تعميمها. وتقرير استثناء من هذا الأصل- أياً كانت الأغراض التى يتوخاها- مؤداه أن المذنبين جميعهم تتوافق ظروفهم، وأن عقوبتهم يجب أن تكون واحدة لا تغاير فيها، وهو ما يعنى إيقاع جزاء فى غير ضرورة بما يفقد العقوبة تناسبها مع وزن الجريمة وملابساتها، وبما يقيد الحرية الشخصية دون مقتض. ذلك أن مشروعية العقوبة من زاوية دستورية، مناطها

أن يباشر كل قاضٍ سلطته فى مجال التدرج بها وتجزئتها، تقديراً لها، فى الحدود المقررة قانوناً. فذلك وحده الطريق إلى معقوليتها وإنسانيتها جبراً لآثار الجريمة من منظور موضوعى يتعلق بها وبمرتكبها.

وحيث إن السلطة التى يباشرها القاضى فى مجال وقف تنفيذ العقوبة، فرع من تفريدها؛ وكان التفريد لا ينفصل عن المفاهيم المعاصرة للسياسة الجنائية، ويتصل بالتطبيق المباشر لعقوبة فرضها المشرع بصورة مجردة، شأنها فى ذلك شأن القواعد القانونية جميعها، وكان إنزالها « بنصها » على الواقعة الإجرامية محل التداعى، ينافى ملاءمتها لكل أحوالها ومتغيراتها وملابساتها؛ فإن سلطة تفريد العقوبة - ويندرج تحتها الأمر بإيقافها - هى التى تخرجها من قوالبها الصماء، وتردها إلى جزاء يعايش الجريمة ومرتكبها، ويتصل بهما اتصال قرار.

وحيث إن من الثابت كذلك، أن تفريد عقوبة الغرامة - وهو أكثر مرونة من تفريد العقوبة السالبة للحرية - يجنبها باعتباره كافلاً عدالتها، ميسراً تحصيلها، حائلاً دون أن تكون وطأتها على الفقراء أثقل منها على الأغنياء؛ وكان فرض تناسبها فى شأن جريمة بذاتها، إنصافاً لواقعها وحال مرتكبها يتحقق بوسائل متعددة يندرج تحتها أن يفاضل القاضى - وفق أسس موضوعية - بين الأمر بتنفيذها أو إيقافها، وكان المشرع قد سلب القاضى هذه السلطة بالفقرة الثانية من المادة ٢٤ المطعون عليها، فإنه بذلك يكون قد أخل بخصائص الوظيفة القضائية، وقوامها فى شأن الجريمة من الدعوى الجنائية، تقدير العقوبة التى تناسبها، باعتبار أن ذلك يعد مفترضاً أولياً متطلباً دستورياً لصون موضوعية تطبيقها.

A constitutional prerequisite to the proportionate imposition of penalty.

وحيث إن من المقرر أن شخصية العقوبة وتناسبها مع الجريمة محلها، مرتبطان بمن يكون قانوناً مسئولاً عن ارتكابها على ضوء دوره فيها، ونواياه التى قارنتها، وما نجم عنها أو يرجع أن يترتب عليها من ضرر؛ وكان ما تنص عليه الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ المطعون عليها من اعتبار الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من تصحيح الأعمال المعيبة أو إزالتها، على أن تبدأ المدة

المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه، مؤداه ألا يكون مسئولاً عن تقويم هذه الأعمال إلا كان قد تملكها ميراثا؛ أو تلقاها بالعقد، بما مؤداه أن مناط مسئوليته الجنائية عنها، أن يكون قد صار مهيمنا عليها، مباشرا في شأنها تلك السيطرة القانونية التي يملك بها ناصيتها، ولا يكون ذلك إلا إذا غدا زمامها بيده من خلال انتقال سند ملكيتها إليه، فإذا أبقى بعدئذ مخالفتها على حالها، ولم يبادر إلى درء مخاطرها استجابا لسوئتها - وأكثرها يكون فادحا - فإن مقابلة هذا الامتناع بالغرامة المتصاعد مبلغها للحمل على تقويم هذه الأعمال ورد اعوجاجها، لا يكون مخالفا للدستور .

فلهـذه الأسـبـاب

حكمت المحكمة :

أولاً : بعدم دستورية ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من عدم جواز تالحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة وبسقوط ما يتصل بهذا النص من أجزاء فقراتها الثالثة.

ثانيا : برفض ما عدا ذلك من طلبات.

ثالثاً : بإلزام المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماه.

أمين السر   رئيس المحكمة

ملحق قضائى

مبادىء محكمة النقض

الفصل الأول

جريمة البناء بدون ترخيص

١ ـ إقامة المتهم مبان قبل الحصول على ترخيص ـ تعلله بخطأ البلدية ـ لا يقبل ـ ق ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤.

نظم القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى فى المادة ١١ منه طريق التظلم من القرارات التى تصدرها السلطة القائمة على أعمال التنظيم، ومن ثم فإنه لا يقبل من المتهم أن يعلل إقامته بناء قبل الحصول على ترخيص بموقف البلدية منه مهما انطوى عليه هذا الموقف من خطأ.

(طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٧/ ٦/ ١٩٥٨ س ٩ ص ٦٨٤)

٢ ـ لا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على رخصة فى ظل قانون معين ما دام لم يمنح هذا الترخيص.

لا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على الرخصة فى ظل القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ ما دام هذا الترخيص لم يمنح له.

(طعن رقم ١٧٧٢ لسنة ٢٨ ق ٢٧/ ١/ ١٩٥٩ س ١٠ ص ١٢١)

٣ ـ حق المحكمة فى الأخذ بأقوال شاهد وترجيحها على تقرير استشارى.

إذا كان الحكم ـ فى جريمة إقامة بناء غير قانونى وبدون ترخيص ـ قد خلص إلى أن البناء شيد حديثاً مستنداً فى ذلك إلى ما شهد به مهندس التنظيم من أن الطاعن بدأ فى البناء بتاريخ معين وهو ما يلخص ما ورد بالشهادة الإدارية والتقرير الإستشارى المقدمين منه، فإن ما ذهب إليه الحكم يكون سائغاً فى المراد ما دفع به المتهم من قدم البناء وانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة.

(طعن رقم ٢١٥٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢/ ٣/ ١٩٥٩ من ١٠ ص ٢٧٦)

٤ ـ سلطة قاضى الموضوع فى تقرير البراءة للشك فى صحة اسناد التهمة أو لعدم كفاية أدلة الثبوت مقيدة بإحاطته بأدلة الثبوت عن بصر وبصيرة.

من المقرر أن لمحكمة الموضوع أن تقضى البراءة متى تشككت فى صحة

اسناد التهمة إلى المتهم، أو لعدم كفاية أدلة الثبوت عليه غير أن ذلك مشروط بأن يشتمل حكمها على ما يفيد أنها محصت الدعوى وأحاطت بظروفها وبأدلة الثبوت التى قام الإتهام عليها عن بصر وبصيرة، ووازنت بينها وبين أدلة النفى فرجحت دفاع المتهم أو داخلتها الريبة فى صحة عناصر الإثبات. فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لأدلة الثبوت. ومنها إعتراف المتهمة لمهندس التنظيم بارتكاب جريمة بناء بدون رخصة وعلى وجه مخالف للقانون. ولم تدل المحكمة برأيها فى هذه الأدلة مما ينبئ بأنها أصدرت حكمها دون أن تحيط بها وتمحصها، فإن حكمها يكون معيباً مستوجباًنقضه.

(طعن رقم ١٨١١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٧/ ٣/ ١٩٥٩ س ١٠ ص ٣٢٤)

٥ ـ ما لا يتعارض مع تقيد المحكمة الإستئنافية بحدود الدعوى ـ تغيير الوصف القانونى للفعل المسند إلى المتهم ـ مثال فى إقامة بناء مخالف لمواصفات القانونية بدون ترخيص من الجهة المختصة.

مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان فى صفه القانونى. فإذا كان المستفاد مما أثبته الحكم أن الواقعة التى كانت مطروحة أمام المحكمة الإستئنافية هى بذاتها التى رفعت لمحكمة أول درجة، وقد تناولتها المحكمتان فى حكميهما، وكان من واجب محكمة ثانى درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع الدعوى الجنائية مخطئ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢٦/ ٥/ ١٩٥٩ س ١٠ ص ٥٧٩)

٦ ـ استئناف المتهم البناء بعد معاقبته على جريمة البناء بدون ترخيص ـ فعل إجرامي جديد.

إذا كانت جريمة إقامة البناء بغير رخيص. التى حكم من أجلها بعقوبة الغرامة فى القضية الأولى. قد ارتكبها المتهم فى ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥ وصدر الحكم فيها بتاريخ ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦، ثم ثبت أن المتهم عاد يستأنف البناء بعد ذلك فحرر له

المحضر المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٥٦ - وهو فعل جديد وليد إرادة إجرامية وانبعثت لمناسبة الفعل الإجرامى الجديد - فأنه لا يجوز قانوناً إدماج هذا الفعل فيما سبقه - وإن تحقق التماثل بينهما - فيكون قضاء الحكم المطعون فيه بالإدانة عن الجريمة اللاحقة هو قضاء سليم من ناحية القانون.

(طعن رقم ١٨١٤ لسنة ٢٨ ق ١٢/ ١/ ١٩٦٠ س ١١ ص ٤٠)

٧ - جريمة البناء بغير ترخيص تعد وقتية متتابعة - عند توافر وحدة المشروع الإجرامى ووحدة الحق المعتدى عليه وتعاقب الأفعال دون أن يقطع بينها فارق زمنى يفصم اتصالها.

جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترب فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيه مسلط على حق واحد، وإن تتكرر هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ومتى صدر عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فيها - حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(طعن رقم ١٨١٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ١/١٢ / ١٩٦٠ من ١٦ ص ٤٠)

٨ - البناء بدون رخصة - متى يعد الترخيص ممنوحاً بقوة القانون.

نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى - طريقة استصدار بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون، ومؤدى هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحاً للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوماً متوالية أو مجزأة على فترتين فى حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعن لها من تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ إعلان الإنذار إليها من الطالب على يد محضر.

(طعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٣٠/ ٥/ ١٩٦٠ س ١١ ص ٥١٦)

٩ ـ عدم استظهار الحكم حقيقة تاريخ إقامة المبنى وما قام به المتهم من إجراءات الحصول على الرخصة ـ قصور.

إذا كان الحكم لم يستظهر حقيقة التاريخ الذى أقيم فيه البناء وما قام به المتهم من إجراءات فى الحدود التى رسمها القانون قبل مباشرة البناء، فإن ذلك يصمه بالقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة.

(طعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٣٠/ ٥/ ١٩٦٠ س ١١ ص ٥١٦)

١٠ ـ بناء جريمة إقامة بناء بدون ترخيص ـ وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها ـ وحدة الفعل المادى المكون للجريمتين.

لما كانت جريمة إقامة بناء دون ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر موضوعية وتختلف من عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو « إقامة البناء » سواء تم على أرض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص. وهو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن إن تعطى للواقعة والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون.

(طعن رقم ٢٤٣٣ لسنة ٣٠ ق جلسة ٦/ ٣/ ١٩٦١ س ١٢ ص ٣١٥)

١١ ـ جريمة البناء بدون ترخيص ـ جريمة متابعة الأفعال ـ حكم بالجزاء ـ أثره بالنسبة للأفعال المتتابعة.

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص أن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هى حينئذ تقوم على نشاط ـ وإن اقترف فى أزمنة متوالية ـ إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(طعن رقم ٨٧٢ لسنة ٣١ ق جلسة ٣٠/ ٢/ ١٩٦٢ س ١٢ ص ١٤٨)

١٢ ـ جريمة البناء بدون ترخيص ـ جريمة متتابعة الأفعال ـ محاكمة ـ أثرها ـ دفاع جوهرى ـ أثره.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة المتهم عن تهمة إقامة بناء الدورين « الرابع والخامس » بدون ترخيص، على أساس أنهما غير الدورين الذى سبق أن حكم عليه من أجله، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل من قبل صدور الحكم فى الدعوى الأولى عن ذلك الدور السابق، فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه.

(طعن رقم ٨٧٢ لسنة ٣١ ق جلسة ٢٠/ ٢/ ١٩٦٢ س ١٢ ص ١٥٨)

١٣ ـ حكم ـ تسبيب معيب ـ الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها.

لما كان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى دعوى أخرى، قد اقتصر على إيراد وصف التهمة المرفوعة بها الدعوى الأخيرة بأنها ـ إقامة بناء مخالف للرسومات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص وعدم مراعاته والإشتراطات القانونية ـ وخلص إلى أنه ثمة مغايرة بين هذه الأفعال والإتهام المسند للطاعن فى الدعوى المطروحة دون أن يفصح على أساس هذه المغايرة وكيف إنتهى من واقع الأوراق إلى أن هذه الأفعال غير التى سبق محاكمته عنها، وخاصة أن من بين هذه الأعمال ما قد يندرج فى عداد مخالفة شروط الترخيص والإشتراطات القانونية مما يعيب الحكم بالقصور ويستوجب نقضه.

(طعن رقم ٢٧٤١ لسنة ٣٢ ق جلسة ١/ ٤/ ١٩٦٣ س ١٤ ص ٢٨٠)

١٤ ـ إقامة بناء بدون ترخيص ـ ثبوت أن هذا البناء لم تخالف فيه الإشتراطات التى فرضها القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ـ وجوب الحكم على المخالف بالغرامة وسداد رسوم الترخيص.

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن تفحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها. ولما كان الثابت أن المطعون ضده قد أقام حجرتين بالطابق الأول العلوى بغير ترخيص، فإنه كان على المحكمة أن تقضى فى الدعوى على هذا

الأساس طالما أن الواقعة المادية التى رفعت بها الدعوى وهى « إقامة بناء » لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بغير ترخيص. ولما كانت المخالفة قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما ينطبق على المادتين ١ ، ٣٠ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وكان لا يبين من الأوراق أن البناء فى ذاته قد خولفت فيه الإشتراطات التى فرضها القانون المشار إليه فأنه يتعين مع الحكم بتأييد الغرامة المقضى بها وجوب سالفة الذكر، إذ الحكم بسداد الرسوم عقوبة نوعية لازمة عن طبيعة الجريمة.

(طعن رقم ١١٨٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٥/ ١٢/ ١٩٦٤ س ١٥ ص ٨٢٥)

١٥ ـ إقامة بناء بدون ترخيص ـ الوصف القانونى.

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم، ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً، وذلك أنها هى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المحالة عليها، بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجنائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص. فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متوالدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى عدم ثبوت تهمة إقامة البناء بغير ترخيص استناداً منه إلى أن مجرد إقامة البناء على أرض غير مقسمة لا يقتضى لزوماً ثبوت هذه التهمة أخذاً بحكم المدة ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٤ دون أن تجرى المحكمة من جانبها تحقيقاً تستجلى به حقيقة الأمر مما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه. ولما

كان هذا الحوار قد حجب محكمة الموضوع عن تمحيص الواقعة وإلباسها الثوب القانونى الذى يناسبها، فأنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة.

(طعن رقم ١٩٢٦ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٦/ ٣/ ١٩٦٥ س ١٦ ص ٢٤٧)

١٦ - إنحصار المخالفة فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ودون أن يكون واقعاً على جانب طريق عام أو خاص - وجوب الزام المخالف بالغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص.

متى كانت المخالفة قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ودون أن يكون واقعاً على جانب طريق عام أو خاص، مما ينطبق على المواد ١، ١١، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والمادة الرابعة من قرار وزارة الإسكان والمرافق رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٢ . فأنه يتعين الزام الطاعن - بالإضافة إلى الغرامة - سداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقضى به المادة ١٦ من القانون المذكور.

(طعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢/ ١٢/ ١٩٦٦ س ١٧ ص ١٢٣٧)

١٧ - المتهم لا يضار بناء على الإستئناف المرفوع منه وحده - بناء.

لا يصح أن يضار المتهم بناء على الإستئناف المرفوع منه وحده . ولما كانت العقوبة المقضى بها بالحكم الإبتدائى لم تتضمنالزام المطعون ضده أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالنسبة إلى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص على الرغم من وجوب ذلك طبقاً لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فأنه وقد سكتت النيابة العامة عناستئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة - ما كان يجوز للمحكمة الإستئنافية وقد اتجهت إلى إدانة المطعون ضده بتلك الجريمة أن تصحح هذا الخطأ.

(طعن رقم ١٣٠٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢/١٢/ ١٩٦٦ س ١٧ ص ١٢٥٢)

١٨ - بناء - تقسيم - عقوبة - العقوبة الأشد.

إذا كان الفعل المادى المكون لجريمة البناء بغير ترخيص هو بذاته الفعل المكون لجريمة إقامة البناء على أرض غير مقسمة، فأنه يتعين عند القضاء بالإدانة

اعتبار الجريمة التى عقوبتها أشد. وهى جريمة إقامة البناء بغير ترخيص. وفقا لما تقضى به المادة ٣٢ من قانون العقوبات فى فقرتها الأولى.

(طعن رقم ١٤٦ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٣/ ٦/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٨٢٦)

١٩ ـ تعذر الحصول على ترخيص بالبناء ـ أثره.

تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء لا يعفى من تبعة عدم إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكم القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢.

(طعن رقم ١٤٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٣/ ٦/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٨٢٦)

٢٠ ـ تعذر الحصول على ترخيص بالبناء ـ أثره.

أن تعذر الحصول على ترخيص بإقامة البناء لكونه لا يجوز الترخيص بإقامته لا يصلح مسوغاً لإنشائه فعلاً قبل الحصول على الترخيص بل يتعين على من يريد إنشاء بناء أن يتحرى موافقة فعله لأحكام القانون.

(طعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٥/ ٥/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٦٤٨)

(طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٥/ ٥/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٦٤٥)

٢١ ـ الزام المتهم بإقامة بناء بدون ترخيص بتقديم الرسومات الهندسية للبناء فى المدة التى يحددها الحكم. واجب عند طلب الجهة الإدارية المختصة تقديم هذه الرسومات. مخالفة ذلك. خطأ فى القانون.

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى على أن يقدم مع طلب الترخيص الرسومات البيانات التى تحدد بقرار وزير الإسكان، وقد أصدر وزير الإسكان القرار رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ فى شأن اللائحة التنفيذية لهذا القانون متضمنة الرسومات الواجب تقديمها، وإذا كان ذلك، وكانت المادة ١٦ من القانون المذكور بعد أن بينت فى فقرتها الأولى العقوبات التى يحكم بها لمخالفة أحكامه والقرارات المنفذة له، نصت فى فقرتها الثانية على أنه « كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية

المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة لهذا القانون فى المدة التى يحددها الحكم، فإذا لم يقم المخالف بتقديمها فى المدة المحددة كان للجهة الإدارية المذكورة إعدادها على نفقته نظير مقابل ١ ٪ من قيمة تكاليف الأعمال بحد أدنى قدره خمسة جنيهات وتحصل هذه المصاريف بالطريق الإدارى ».

لما كان ذلك، وكان الثابت من المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً للطعن أن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قد طلبت تكليف المطعون ضده بعمل رسم هندسى فى المدة التى يحددها الحكم، فإن الحكم المطعون فيه إذا لم يستجب لهذا الطلب وألغى قضاء الحكم المستأنف بشأنه يكون قد أخطأ فى القانون خطأ يستوجب نقضه جزئياً وتصحيحه بإلزام المطعون ضده بتقديم الرسومات الهندسية خلال شهر، بالإضافة إلى عقوبتى الغرامة وضعف رسوم الترخيص المقضى بهما.

(طعن رقم ١٩٨٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ٣١/ ٣/ ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٣٩٧)

٢٢ ـ الركن المادى فى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص : هو إنشاء البناء أو إجراء العمل ـ وجوب استظهار الحكم هذا الركن وإلا كان قاصر البيان.

نص كل من القانونين رقمى ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى و٥٥ لسنة ١٩٥٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء على أن الركن المادى فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وعلى غير المواصفات المطلوبة وبدون موافقة اللجنة الإدارية المختصة، هو إنشاء البناء أو إجراء العمل. ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلا من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلى مقارفة مدلولاً عليه بما يثبته فى حقه طبقاً لما أوجبته المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية فى كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة على وقوعها ممن نسبت إليه، فإنه يكون حكماً قاصر البيان واجب النقض.

(طعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢١/ ٤/ ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٥١٧)

٢٣ ـ مثال لإخلال بدفاع جوهرى فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص.

لما كان الطاعن قد دفع أمام محكمة الموضوع بإنقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات، وطلب تحقيقه بضم « ملف البلدية » وندب خبير هندسى لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار وإسم مالكه، إلا أن المحكمة سكتت عن هذا

الدفاع إيراد له ورداً عليه، مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه أن صح أن تندفع به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأى فى الدعوى. ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض.

(طعن رقم ٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢١/ ٤/ ١٩٦٩ س ٢٠ ص ٥١٧)

٢٤ ـ القضاء بإزالة البناء المقام بدون ترخيص ـ خطأ ـ وجوب تصحيحه.

فرض القانون عقوبة الغرامة وسداد رسوم الترخيص عند إقامة البناء دون ترخيص، أما عقوبة الإزالة التصحيح أو الإستكمال فقد رصدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون. وإذ كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعقوبة الإزالة فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص التى دان المطعون ضده بها، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة الإزالة بالنسبة إلى المطعون ضده الأول وإلى المطعون ضده الثانى الذى جاء طعن النيابة العامة بالنسبة إليه بعد الميعاد، لإتصال وجه الطعن به أعمالاً المقتضى المادة ٤٢ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض.

(طعن رقم ٨٠٧ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٣/ ١٠/ ١٩٦٩ س ٢٠ ص ١٠٣٨)

٢٥ ـ بناء بدون ترخيص ـ وصف التهمة ـ الخطأ فى تطبيق القانون.

من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامته البناء ذاته بدون ترخيص إذ هما قرينان ملازمان لفعل البناء ويتداخلان فى وصفه القانونى مما يتعين معه على محكمة ثانى درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، وهى إذ اكتفت بالقضاء بالغرامة وأداء رسوم الترخيص مضاعفة وتقديم الرسومات الهندسية استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم نرفع بها الدعوى الجنائية، فإن حكمها يكون مخطئاً فى تطبيق القانون ويتعين نقضه. ولما كان هذا الخطأ قد حجب محكمة الموضوع عن بحث مدى مخالفة البناء للقانون، فأنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.

(طعن رقم ١٥١٧ لسنة ٤٠ ق جلسة ٣/ ١/ ١٩٧١ س ٢٢ ص ١٠)

٢٦ - مبانى - رسوم - أهميتها

المستفاد من نصوص القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية أن الرسوم الهندسية لاغناء عنها للترخيص ببناء مستوف للشروط المطلوبة، فضلاً عن لزوم بقائها لدى الجهة المختصة بشئون التنظيم لتسجيل عليها ما قد يجرى على البناء من تعديلات وقد تغى المشروع بنص المادة ١٦ من القانون المذكور أن يوفر لجهة التنظيم وسيلة تؤدى إلى إلزام يبنى بدون ترخيص أن يقدم لها تلك الرسومات أو أن تقوم خى أن تخالف عن ذلك بإعدادها بمصاريف ترجع بها عليه، وهدف بذلك ألا يكون المخالف فى مركز أفضل ممن اتبع حكم القانون فقد الرسومات منذ البداية. ولما كان الثابت من مطالعة المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه التنظيم طلبت الزام المطعون ضده بالحصول على رخصة فضلاً عن عن الغرامة ورسوم الترخيص ولا يعدو هذا المطلب أن يكون فى فحواه مطالبة بإلزامه بتقديم الرسومات الهندسية اللازمة أصلاً للترخيص والتى لم يقصد القانون أو لائحته التنفيذية رسومات غيرها، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل فى قضائه الزام المطعون ضده بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارت المنفذة للقانون سالف الذكر يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ١٥٩٠ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٨/١/١٩٧١ س ٢٢ ص ٦٥)

٢٧ - البناء بدون ترخيص - عقوبة - ما هيتها

متى كان الحكم المطعون فيه قد بين واقعة الدعوى بما مؤداه أن المطعون ضده أقام بناء حجرتين وصالة بارتفاع غير قانونى وبغير الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم وقضى الحكم الغيابى الإستئنافى المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه بالغرامة والإزالة. وإذا كان الحكم قد قضى بعقوبة الإزالة فى غير حالاتها، وكان يتعين عليه القضاء بتصحيح الأعمال المخالفة ، وكانت العقوبة المقضى بها هذا الحكم لا تتضمن الحكم بإلزام المطعون ضده أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص وفقاً لنص المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فإن الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ١٥٩٠ لسنة ٤٠ ث جلسة ١٨/١/١٩٧١ س ٢٢ ص ٦٥)

٢٨ - إقامة بناء بدون ترخيص - وجوب القضاء بأداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالإضافة إلى عقوبة الغرامة.

متى كانت العقوبة المقضى بها لم تتضمن الزام المطعون ضده بأداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالنسبة إلى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص على الرغم من وجوب ذلك طبقاً لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فإن الحكم وقد اكتفى بعقاب المطعون ضده بعقوبة الغرامة، يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يتعين معه نقضه جزئياً وتصحيحه بإلزام المطعون ضده بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المقضى بها.

(طعن رقم ٥٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٦ س ٢٣ ص ٣١٦)

٢٩ ارتباط جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بجريمة إقامة البناء ذاته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ارتباطاً لا تقبل التجزئة وجوب القضاء بعقوبة الجريمة الأشد وحدها وهى جريمة إقامة البناء بغير ترخيص.

ترتبط جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بجريمة البناء ذاته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ارتباطاً لا يقبل التجزئة بالمعنى المفهوم من الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من قانون العقوبات مما يوجب القضاء بعقوبة الجريمة الأشد وحدها وهى جريمة إقامة البناء بغير ترخيص. وإذ كانت العقوبة المقررة لهذه الجريمة هى الغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة على الترخيص عملاً بنص المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى فقد كان على المحكمة أن تقضى بتعديل المستأنف وأن تنزل العقوبة فى حدود النص المشار إليه طالما أن الدعوى طرحت عليها بناء على الإستئناف المرفوع من النيابة العامة مما يجيز لها تشديد العقوبة التى قضى بها الحكم المستأنف، أما وهى لم تفعل فإن حكمها يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ١١٥٧ لسنة ٤٢ جلسة ١٩٧٢/١١/٥ س ٢٣ ص ١١٢٩)

٣٠ـ المادة الأولى من القانون ٤٥ سنة ١٩٦٢ بتنظيم المباني ـ نصها عام ـ ليس فيه ما يفيد قصر الإلتزام بالحصول على الترخيص على الأبنية التى تقام على الأراضي المقسمة دون غيرها ـ تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة للقانون ٥٢ سنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي لا يعفى من تبعة إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون ٤٥ سنة ١٩٦٢.

إذا نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ سنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى على أنه : « لا يجوز أن ينشئ بناء أو . . . . . إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . . . . . » قد جاء نصها عاماً وليس فيه ما يفيد قصر الإلتزام بالحصول على الترخيص عن الأبنية التى تقام على الأراضي المقسمة طبقاً لأحكام هذا القانون دون غيرها بل أن الترخيص يصرف ـ كما نصت على ذلك المادة الثالثة من القانون السالف الذكر ـ متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب اقامتها مطابقة للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون والقرارات المنفذة له ومن ثم فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضي لا يعفي من تبعه إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون رقم ٤٥ سنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى.

(طعن رقم ٩٤٥ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٦/ ١١/ ١٩٧٢ س ٢٣ ص ١٢٧٧)

٣١ـ اقتصار الحكم فى بيان واقعة الدعوى على ما ثبت بمحضر الضبط من إقامة المتهم بناء بدون ترخيص ومخالف للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء دون بيان لحالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدى أدلة الثبوت والأعمال التى ألزم الطاعن بتصحيحها ـ قصور يوجب النقض والإحالة.

أوجب القانون فى كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة العقوبة بياناً كافياً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها الأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى على قوله أنها « تتحصل فيما أثبت فى محضر

الضبط من أن المتهم قام بناء بدون ترخيص ومخالف للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء ». دون أن يبين حالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدى الأدلة التى استخلص منها ثبوت وقوعها من الطاعن والأعمال التى ألزم الطاعن بتصحيحها، فأنه يكون قاصر البيان قصوراً يبطله ويوجب نقضه.

(طعن رقم ٧٠٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ٤ /١١ /١٩٧٣ س ٢٤ ص ٩٠٩)

٣٢ـ عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص المنصوص عليها فى المادة ١٦/ ٢ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى عقوبة نوعية ـ المادة ٦ من القانون تركت لمجلس المحافظة تحديد الرسم المستحق عن منح الترخيص بما لا يجاوز مائة جنيه ـ الحكم بإلزام المتهم بقية هذا الرسم مضاعفاً حكم بعقوبة مقدرة فى القانون.

لما كانت عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص المنصوص عليها فى المادة ١٦ /٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى هى عقوبة نوعية مراعى فيها طبيعة الجريمة، وكانت المادة السادسة من هذا القانون تنص على أن « يحدد مجلس المحافظة المختص الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا يتجاوز مائة جنيه ويصدر فى هذا الشأن قرار من المحافظ المختص » مما مفاده أن المشرع قد حدد مقدار الرسم المستحق عن منح الترخيص بما لا يجاوز المائة جنيه وترك لمجلس المحافظة سلطة تقدير الرسم فى حدود هذا المبلغ بما لا مجال بعده للمنازعة فى مقداره، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن بقيمة هذا الرسم مضاعفاً يكون قد حكم بعقوبة مقدرة فى القانون.

(طعن رقم ٩٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٥/ ٣/ ١٩٧٣ س ٢٤ ص ٢٩٣)

٣٣ـ بناء بدون ترخيص ـ عقوبة.

نص القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى فى المادة ١٦ منه على أن « كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها فى المادة ١٤ ـ كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن

الترخيص فى الأحوال التى يكون موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص . . . .، بما مؤداه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص، أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة هدم الأعمال المخالفة فى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التى دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة.

(طعن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٨/ ٥/ ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٤٣٨)

٣٤ ـ جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ـ قوامهما ـ فعل مادى واحد ـ تبرئه المتهم من الأخيرة لا يعفى المحكمة من التعرض للأولى ـ ولو لم ترد بوصف الإتهام. أساس ذلك ؟ جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة اقتصارها على المبانى التى تقام على سطح الأرض فحسب.

أن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. ولما كانت واقعة إقامة بناء الدور الأول العلوى وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء لأنه مقصور - بالنسبة إلى المبانى - على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها التى تصفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص

أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه.

(طعن رقم ١٥٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/ ١/ ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٨٣)

٣٥ـ مجرد إقامة مدفن خاص ـ فى غير الجبانات العامة ـ بغير ترخيص ـ مؤثم بالمادتين ٣، ١١ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦.

أن إقامة مدفن خاص ـ فى غير الجبانات العامة ـ بغير ترخيص هو فعل معاقب عليه تطبيقاً للمادتين ٣، ١١ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦، ولو لم يتم الدفن فيه بالفعل. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى هذا النظر ودان الطاعن عملاً بأحكام هاتين المادتين، فأنه يكون إنتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون. ولا يضيره ـ من بعد ـ كونه قد أسبغ على البناء الذى أقامه الطاعن وصف الجبانة، فى حين أنه ـ فى حقيقته ـ مدفن خاص أقيم فى غير الجبانات العامة، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادره الكفالة.

(طعن رقم ٣٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٠/ ٦/ ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٦٧١)

٣٦ـ بناء بدون ترخيص ـ قانون أصلح ـ عقوبات.

لما كانت باقى العقوبات التى دين بها الطاعن مقررة بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عن جريمة إقامة بناء بدون ترخيص ـ وهى التهمة التى اسندت إلى الطاعن ـ وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وأن ألغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم يعدل عن أحكام هذه الجريمة وفرضلها عقوبات أشد من تلك التى كان يقررها القانون الملغى، فإن القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ يكون هو القانون الواجب التطبيق لما هو مقرر من أنه يعاقب على الجريمة بمقتضى القانون الذى كان معمولاً به وقت ارتكابها ما دام القانون الجديد لم يعدل من أحكامها ويكون ما قضى به الحكم المطعون فيه من عقوبات عن تلك التهمة صحيحاً فى القانون.

(طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢١٥)

٣٧ـ بناء بدون ترخيص ـ قانون جديد أصلح ـ مؤدى تطبيقه ـ سلطة محكمة النقض فى تطبيقه من تلقاء نفسها.

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد

صدر ونشر فى الجريدة الرسمية فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ وعمل به فى ذات التاريخ ونص فى المادة ٣٥ منه على إلغاء القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما نص فى مادته الأولى على أنه « فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الإستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص » . وبإلغاء القانون ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أصبحت جريمة إقامة مبنى لا تزيد قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها عن خمسة آلاف جنيه - قبل الحصول على موافقة اللجنة - فعلاً غير مؤثم ويكون القانون الجديد أصلح للمتهم وقد صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات وهو الواجب التطبيق، ولمحكمة النقض نقض الحكم من تلقاء نفسها عملاً بما هو مخول لها بمقتضى المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض، وتصحيحه بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من تغريم الطاعن مبلغ ٣٨٥٠ جنيهاً.

٣٨ - إقامة بناء بدون ترخيص - إثارة الطاعن أنه مستثنى من الحصول على موافقة اللجنة المختصة - دفاع قانونى ظاهر البطلان.

لما كان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر فى مدوناته أن الطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة وفق الأوضاع السابقة - وهو ما لا ينازع فيه الطاعن - وبالتالى كان محظوراً على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر فى منحه الترخيص المطلوب. لما كان ذلك، وكان ما إنتهى إليه الحكم فى هذا الخصوص سليماً ويتفق وصحيح القانون فأنه بفرض ما أثاره الطاعن من أنه يعتبر حاصلاً على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم لأنه من مهاجرى السويس وقد وافق المحافظ على استثنائه، فذلك لا يعدو أن يكون فى واقع الدعوى دفاع قانونى ظاهر البطلان لا يعيب الحكم التفاته على الرد عليه.

(طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢١٥)

٣٩ـ بناء بدون ترخيص ـ عدم حصول طالب البناء على موافقة اللجنة المختصة ـ أثر ذلك.

أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه « فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ألف جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الإسكان والمرافق ثم نصت المادة الرابعة من القانون على أنه « يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها فى مجموعها على ألف جنيه للمبنى الواحد فى السنة الواحدة إلا بعد حصول طالب الترخيص على موافقة اللجنة ».

(طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢١٥)

٤٠ ـ بناء ـ إقامة بناء بغير ترخيص ـ إقامة بناء على أرض غير مقسمة ـ قوامهما فعل مادى واحد ـ مؤدى ذلك.

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن يمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجنائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور. ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص. فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة

الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، لما كان ذلك. وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم المستأنف، والتفت عن الوصف الآخر للواقعة المطروحة وهو إقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر إلى المتهم حتى يتسنى له تقديم دفاعه، فإن هذه المحكمة - محكمة النقض - لا تستطيع هذا الخطأ مما يتعين معه أن يكون مع النقض الإحالة.

(طعن رقم ٦٣٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ٦/ ١١ /١٩٧٧ س ٢٨ ص ٩٠٦)

٤١ - بناء - الجريمة المستمرة - ماهيتها.

أن جريمة البناء بغير ترخيص هى من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وأن اقتراف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بإنفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(طعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤/ ١١/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٩٥٨)

٤٢ - جريمة البناء بدون ترخيص - جريمة متتابعة الأفعال - مؤدى ذلك.

من المقرر قانوناً جريمة البناء بغير ترخيص أن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى جعل منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو يتكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٣/ ١٠/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٧١٨)

٤٣ـ بناء بدون ترخيص ـ عقوبة ـ قانون.

لما كانت الجريمة التى دين المطعون ضده بها وبعد تطبيق المادة ٣٢ من قانون العقوبات قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما ينطبق على المواد ١، ٢، ١٦، ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الرسكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فإنه يتعين الزام المطعون ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقضى به المادة ١٦ من القانون المذكور. ولا يقدح فى ذلك الغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصلح للمتهم فى مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى فى العقاب على هذه التهمة ـ بنص المادة ٢٢ منه ـ عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة.

(طعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٤/ ٦/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٢٦)

الفصل الثانى
جريمة البناء المخالف للقانون

٤٤ ـ القضاء بتصحيح الأعمال المخالفة ـ عدم بيان عناصر المخالفة المستوجبة لذلك ـ قصور.

إذا قضى الحكم بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك فإنه يكون قاصراً واجباً نقضه.

(طعن رقم ١٢٥٧ لسنة ٢٥ ق جلسة ٢١/ ٢/ ١٩٥٦ س ٧ ص ٢٥٠)

٤٥ ـ خطأ المحكمة الإستئنافية فى قضائها بالغاء الإزالة فى جريمة إقامة بناء مخالف للقانون بدون ترخيص ـ أثر صدور قانون قبل الفصل فى الطعن بعدم جواز الحكم بالعقوبات التكميلية.

متى كان خطأ المحكمة الإستئنافية فيما قضت به من إلغاء عقوبة الإزالة يلتقى فى مؤداه مع ما نص عليه القانون رقم ٢٥٩ سنة ١٩٥٦ من حيث عدم جواز الحكم بالعقوبات التكميلية المبينة فيه مما ينبنى عليه استحالة الحكم بالإزالة، فإن محكمة النقض تجتزئ ببيان وجه الخطأ القانونى فى الحكم وتقضى برفض الطعن.

(طعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٧/ ١١/ ١٩٥٦ س ٧ ص ١١٩٩)

٤٦ ـ ثبوت أن الواقعة التى دارت عليها المرافعة أمام محكمة أول درجة هى أن المتهم أقام بناء مخالفاً للقانون بدون ترخيص ـ تناول الدفاع أمام محكمة ثانى درجة واقعة الدعوى على هذا النحو ـ القضاء بإلغاء الإزالة ـ خطأ.

متى كان الثابت أن الواقعة التى دارت عليها المحاكمة أمام محكمة أول درجة هى أن المتهم أقام بناء مخالفاً للقانون بدون ترخيص، وقد تناول الدفاع عن المتهم أمام محكمة ثانى درجة واقعة الدعوى على هذا النحو، فإن قضاءها بإلغاء الإزالة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للقانون لم ترفع بها الدعوى يكون خاطئاً.

(طعن رقم ١٠٤٦ ق جلسة ٢٧/ ١١/ ١٩٥٦ س ٧ ص ١١٩٩)

٤٧ ـ شرط صحة الحكم بالإدانة فى تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم طبقاً للقانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

دل الشارع بما نص عليه فى المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإدانة فى تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت الحكم فى حق المتهم أحد أمرين أولهما أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها فى القانون وثانيهما عدم القيام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها فيه.

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٦/ ٥/ ١٩٥٨ س ٩ ص ٤٧٨)

٤٨ ـ مخالفة البناء للمواصفات القانونية وإقامة البناء ذاته بدون ترخيص قرينان ملازمان فعل البناء ومتداخلان فى وصفه القانونى

مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان فى وصفه القانونى. فإذا كان المستفاد مما أثبته الحكم أن الواقعة التى كانت مطروحة أمام المحكمة الإستئنافية هى بذاتها التى رفعت لمحكمة أول درجة، وقد تناولتها المحكمتان فى حكميهما، وكان من واجب محكمة ثانى درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع الدعوى الجنائية مخطئ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢٦/ ٥/ ١٩٥٩ س ١٠ ص ٥٧٩)

٤٩ ـ أعمال البناء والتعلية والتدعيم محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم فيما عدا أعمال الترميم لإزالة الخلل أو أعمال البياض ـ م ١٣ من ق ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤.

يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشرة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ـ فى شأن تنظيم المبانى ـ أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لإجرائها، وهى محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم فى

الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض.

(طعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٤/ ٦/ ١٩٦٠ س ١١ ص ٥٧٤)

(طعن رقم ١٨١٥ لسنة ٢٩ ق بنفس الجلسة)

٥٠ ـ أعمال الترميم المباح في حكم م ١٣ من ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما تقتضيه الضرورة من اصلاحات لإزالة الخلل ـ عدم شمولها الإنشاءات الجديدة ولا أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء.

أعمال الترميم في حكم المادة الثالثة عشرة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعتوره منخلل - وهي لا تعني القيام بإنشاءات جديدة - كما أنها تختلف من أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء - لأن الشارع أراد بقاء المباني الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول، فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزينة العامة تبعاً لهذه الزيادة - فإذا كان مفاد ما أثبته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميماً لإزالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم وإنما كان هدماً وإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقاً لنص المادتين الأولى والثالثة عشرة من قانون تنظيم المباني، فإن الحكم إذ قضى باعتبار هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئاً في تطبيق القانون على واقعة الدعوى مما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهدم.

(طعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٤/ ٦/ ١٩٦٠ س ١١ ص ٥٧٤)

٥١ ـ استفادة المتهم بمخالفة أحكام ق ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ الذي حل محل ق ٩٣ لسنة ١٩٤٨ من التوسعة القانونية المقررة ق ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ المعدل ق ٣٢ لسنة ١٩٥٨ عند توافر شروطها.

صدر القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٨ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ - في شأن الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام القوانين رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ ورقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ - بشأن تنظيم المباني والذي حل محله القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤، ورقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء في الإقليم المصري المعمول به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، والذي يقضي بعدم جواز

الحكم بإزالة أو تصحيح أو هدم الأعمال بالنسبة للأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القوانين سالفة البيان خلال الفترة من تاريخ العمل بكل من تلك القوانين حتى ٢٠ يونيه سنة ١٩٥٦، مما يتعين معه أعمال هذا الحكم فى حق المتهم نظراً إلى وقوع الجريمة التى نسب إليه ارتكابها فى خلال الفترة المحددة به وذلك باعتباره القانون الأصلح عملاً بالفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات.

(طعن رقم ٤٥٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١/ ١٢/ ١٩٦٠ س ١٠ ص ٩٦٤)

٥٢ ـ مخالفة البناء للقانون ـ إقامة البناء بدون ترخيص ـ واقعة واحدة ـ أثر ذلك.

لما كان من المقرر أن واقعة مخالفة البناء لأحكام القانون لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وكان من واجب المحكمة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافهاوأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة - وهى العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء على خلاف القانون التى تضمنها وصف التهمة المطروحة عليها بمقولة أن المتهمة (المطعون ضدها) لم تنشئ التقسيم الذى أقيم عليه البناء، يكون مخطئاً فى تطبيق القانون متعيناً نقضه. ولما كانت المحكمة لم تتعرض لما إذا كان البناء قد تم وفق الأوضاع المقررة فى القانون من عدمه فإنه يتعين مع نقض الحكم الإحالة.

(طعن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٣٢ ق جلسة ١١/ ٢/ ١٩٦٣ س ١٤ ص ١٢٤)

٥٣ ـ إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص ـ وجوب القضاء بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة ـ المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢.

الواضح من نصوص المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقيم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر تنفيذاً للقانون المذكور أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة.

(طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ٨/ ١١/ ١٩٦٥ س ١٦ ص ٨١٦)

٥٤ـ الطريق الخاص : هو كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام ـ عدم استظهار الحكم كون الفضاء المحيط بالمبنى مملوكاً للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصف الطريق الخاص ـ قصور.

الطريق الخاص كما عرفه المشرع فى المادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقيم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر تنفيذاً للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ هو كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام. فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كان الفضاء المحيط بالمبنى مملوكاً للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصف الطريق الخاص كما هو معرف به فى المادة الرابعة من القرار سالف الذكر الأمر الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها بالحكم بالنظر لما تنعاه الطاعنة من خطئه فى توقيع عقوبة التصحيح. فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور فى البيان يعيبه بما يستوجب نقضه.

(طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ٨/ ١١/ ١٩٦٥ س ١٦ ص ٨١٦)

٥٥ـ الحكم بالإدانة فى جريمة إنشاء تقسيم مخالف لأحكام القانون أو إقامته بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ـ شرط صحته ؟

جرى قضاء محكمة النقض على أنه يلزم لصحة الحكم بالإدانة فى جريمة إنشاء تقسيم بالمخالفة لأحكام القانون أو إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها أن يعنى الحكم باستظهار العناصر التى أوردتها المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء وأن يثبت توافرها. ولما كان الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيان واقعة الدعوى على ترديد ما ورد بمحضر ضبط الواقعة من أن المتهم (المطعون ضده) إقام مبانى على أرض تقسيم لا تطل على طريق قائم وقبل صدور مرسوم بتقسيمها والحصول على رخصة من الجهة المختصة، ثم انتهى من ذلك إلى الغاء عقوبة الهدم المقضى بها من محكمة أول درجة وتأييد الحكم الإبتدائى بالنسبة إلى عقوبتى الغرامة وضعف الرسوم المستحقة على الترخيص المحكوم بهما ضد المتهم وذلك تأسيساً على أنه لم ينسب إلى المتهم أنه أخل بالتزام من الإلتزامات التى تفرضها المادتان ١٢، ١٣ من القانون المذكور، دون أن يستظهر بداءة

ما إذا كان هناك تقسيم بالمعنى الذى عناه القانون المشار إليه وصلة المطعون ضده به، مما يعيب الحكم بالقصور ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها به والتقرير برأى فى شأن ما أثارته النيابة العامة فى طعنها من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ١٧٨٢ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٧/ ١/ ١٩٦٦ س ١٧ ص ٦٠)

٥٦ - المبانى المخالفة للقانون - إزالتها - حالاته.

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المبانى وتقسم الأراضى المعدة للبناء وتنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم أنه لا يجوز إصدار قرارات أو أحكام بإزالة أو بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القوانين أرقام ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء و٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ و ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء والقوانين المعدلة لها وذلك من تاريخ نفاذها حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور. ولم يستثن من حكم الفقرة السابقة سوى حالات ثلاث نصت عليها الفقرة الثانية من المادة سالفة البيان وهى المبانى والمنشآت المقامة على أرض مملوكة للدولة والمؤسسات العامة والشركات التابعة لها، والمبانى والمنشآت التى أقيمت بارزة عن خطوط التنظيم المعتمدة، والمبانى والمنشآت التى تقتضى ضرورات التخطيط والتنظيم العمرانى إزالتها.

(طعن رقم ١٤٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ٢٧/ ٣/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٤٣٩)

٥٧ - جريمة إقامة بناء على غير جانب طريق عام أو خاص معاقب عليها بالغرامة مع تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة.

يبين من نصوص المواد ١٣، ١٦، ٢١ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة.

(طعن رقم ٥٠٥ لسنة ٤١ ق جلسة ٦/ ١٢/ ١٩٧١ س ٢٢ ص ٧٢٦)

الفصل الثالث

جريمة البناء على أرض غير مقسمة

٥٨ ـ إقامة بناء على أرض غير مقسمة يستوجب القضاء بالهدم.

إذا كانت التهمة المسندة إلى المتهم أنه أقام بناء على أرض يجوز البناء فيها بغير تقسيم بالمخالفة لأحكام المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فإن هذا مما يستوجب القضاء بالهدم.

(طعن رقم ١١٩٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٨/ ٢/ ١٩٥٦ س ٧ ص ٢٦٩)

٥٩ ـ إقامة بناء قبل مرسوم التقسيم وقبل الحصول على الترخيص ـ الحكم بالإزالة صحيح ـ ق ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

متى كان الحكم قد أثبت على المتهم أنه أجرى بناء غرفتين قبل صدور مرسوم التقسيم وقبل حصوله على الترخيص الذى يفيد قيامه بالأعمال والإلتزامات التى أوجبها القانون ـ فإنه إذ قضى بإزالة الأعمال المخالفة يكون قد طبق القانون تطبيقاً سليماً.

(طعن رقم ٣٢٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ١/ ٥/ ١٩٥٦ س ٧ ص ٧٠٥)

٦٠ ـ شرط صحة الحكم بالإدانة فى تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم ـ ق ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

دل الشارع بما نص عليه فى المواد ٢ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإدانة فى تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت الحكم فى حق المتهم أحد أمرين أولهما أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها فى القانون وثانيهماعدم القيام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها فيه.

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٦/ ٥/ ١٩٥٨ س ٩ ص ٤٧٨)

٦١ ـ نفاذ القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ لصدوره ونشره فى الجريدة الرسمية ـ أعمال ما لا يتوقف من نصوصه على شرط بغض النظر عن عدم صدور لائحته التنفيذية.

أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الأراضى قد صدر ونشر بالجريدة الرسمية وفقاً للأوضاع الدستورية فأصبح بذلك نافذاً ونصوصه ممكن أعمالها بغض النظر عن اللائحة أو القرارات الوزارية التى خولت المادة ٢٥ وزراء الأشغال والداخلية والصحة العمومية والعدل اصدارها، ولا يصح تعطيل أى نص ما دام أن أعمالهلا يتوقف على شرط.

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٦/ ٥/ ١٩٥٨ س ٩ ص ٤٧٨)

٦٢ ـ صدور ق ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ بعد الحكم فى تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ـ سلطة المحكمة فى القضاء بنقض الحكم فيما قضى به من تأييد الإزالة ـ م ٢/٤٢٥ أ ج.

متى كانت الجريمة المنسوبة إلى المتهم ، إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ، قد وقعت فى ٢٢ يوليه سنة ١٩٥١ ، فإن خطأ الحكم فيما قضى به من عقوبة الإزالة يصبح غير ذى موضوع بصدور القانون رقم ٢٥٩ سنة ١٩٥٦ ، ومن ثم فإن المحكمة ـ إذ تجتزى ببيان وجه العيب فى الحكم المطعون فيه ـ لا يسعها إزاء صدور القانون المذكور إلا أن تقضى عملاً بنص المادة ٢/٢٥ من قانون الإجراءات الجنائية بنقض الحكم نقضاً جزئياً فيما قضى به من تأييد الحكم بالإزالة.

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٦/ ٥/ ١٩٥٨ س ٩ ص ٤٧٨)

٦٣ ـ جواز إقامة بناء على الأراضى المقسمة قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ دون اشتراط صدور مرسوم بالموافقة على التقسيم.

لاحظ المشرع أنه طبقاً للأثر المباشر للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ تصبح التقسيمات السابقة على صدوره بمنأى عن أحكامه فنص فى المادة ١/٢٤ منه على جواز تطبيق بعض أحكامه على التقسيمات السابقة على أن يكون ذلك بمرسوم، ولم يصدر المرسوم المشار إليه فى هذه المادة بتطبيق بعض أحكامه على التقسيمات التى لم تبع قطع أراضيها أو تبن كلها قبل العمل به، ومفاد ذلك أن جميع التقسيمات السابقة على القانون سالف الذكر يجوز البناء عليها دون اشتراط صدور مرسوم بالموافقة على التقسيم.

(طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٧/ ٦/ ١٩٥٨ س ٩ ص ٦٨٤)

٦٤ ـ لم يتأثر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بصدور القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ الذى قصد حماية المبانى التى أقيمت فعلاً بالمخالفة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وغيره من قوانين البناء لقصر تنفيذ الأحكام الجنائية النهائية عن هذه الجرائم خلال الفترة الواردة به على الغرامات والمصاريف والرسوم المقضى بها ـ عدم تطبيق القانون ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ إذا لم يكن هناك ثمة تنفيذ للأعمال المطلوبة من جانب المقسم بإقامة أية مبان.

أن القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القوانين رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ ورقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المبانى ورقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء وإنما وضع ـ كما يدل على ذلك عنوانه والمذكرة الإيضاحية ومفاد نصوصه ـ لمعالجة المبانى والأعمال التى تمت فعلاً بالمخالفة لأحكام هذه القوانين ومؤدى هذا أن الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وغيرها من القوانين المشار إليها ما زالت قائمة ولم تتأثر بصدور القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ بل هو يؤكد وجودها فلم يكن الغرض من هذه النصوص الإستثنائية الواردة فيه إلا حماية المبانى التى أقيمت فعلاً بالمخالفة لأحكام هذه القوانين من طريق قصر تنفيذ الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الجنائية عن هذه الجرائم خلال الفترة المشار إليها على الغرامات والمصاريف والرسوم المقضى بها ـ وهى بحسب الترتيب الطبيعى للأمور تأتى فى الخطوة التالية لإتمام تنفيذ الأعمال المخالفة لهذه القوانين، فإذا لم يكن هناك ثمة تنفيذ إطلاقاً من جانب المقسم ولم تحدد على الطبيعة الشوارع والميادين بإقامة مبان عليها، فلا يكون محل لتطبيق القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ ويكون للمحكمة أن تعامل المقسم بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

(الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٤/ ١١/ ١٩٥٨ س ٩ ص ٩٧٨)

٦٥ ـ تعليق الإلتزام بتوصيل النور وغيره من المرافق فى الأراضى المقسمة إلى المرافق العامة على صدور قرار من وزير الأشغال العمومية قاصر على التقسيمات الخاصة بالجهات التى لا توجد بها مرافق عامة دون التقسيمات التى تجرى فى الجهات التى تتوافر بها تلك المرافق.

أن المادة ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء إذ

نصت على أن « للسلطة المختصة أن تلزم المقسم أن يزود الأرض المقسمة بمياه الشرب والإنارة وتصريف المياه والمواد القذرة ويصدر بهذا الإلزام قرار من وزارة الأشغال العمومية، وإذ كان التقسيم واقعاً في جهة تتوافر فيها تلك المرافق فيكون تزويدها بطريق توصيلها بالمرافق العامة »، قد أفادت أن الشارع عالج حالتين مختلفتين تماماً - الأولى - وهي تلك الخاصة بالجهات التي لا توجد بها مرافق عامة فجعل إنشاءها والإلتزام بها في الأرض المقسمة مرهوناً بصدور قرار من وزارة الأشغال، والثانية وهي تلك التقسيمات التي تجرى في الجهات التي تتوافر فيها تلك المرافق ولا يستلزم الأمر فيها أكثر من ايصالها للمجارى العامة، فتزويدها بمياه الشرب وغيرها واجب قانوناً يقع على عاتق المقسم بمجرد إجراء هذه التقسيمات دون حاجة إلى صدور أمر من وزارة الأشغال، هذا ما يفيده النص وما يظهر من روح التشريع والمناقشات التي جرت في لجنة الأشغال بمجلس النواب، وهو المعنى الذى كان ماثلاً في ذهن الشارع عند اقتراح اللجنة المذكورة تعديل نص الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في المشروع المقدم من الحكومة.

(الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٤/ ١١/ ١٩٥٨ س ٩ ص ٩٧٨)

٦٦ - شرطا تطبيق عقوبة الإزالة كون المتهم هو منشئ التقسيم بدون موافقة سابقة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون، أو عدم قيام المقسم أو المشترى أو المستأجر أو المنتفع بالحكر بالإلتزامات التي فرضها القانون في م ١٢ و ١٣ منه.

يشترط لصحة الحكم بالإزالة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ أن يثبت في حق المتهمة أحد أمرين : الأول أن تكون هي التي أنشأت التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون، والثاني عدم قيامها بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه، وهي المتعلقة بالإلتزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم والمشترى والمستأجر والمنتفع بالحكر - فإذا كان الحكم المطعون فيه لم ينسب شيئاً من ذلك إلى المتهمة بل بنى حكمه بالإزالة على مجرد أنها أقامت البناء على أرض تقسيم قبل تقسيمها، فإنه يكون

قد أخطأ إذ قضى بهذه العقوبة بغير موجب من القانون، مما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً فيما قضى به من عقوبة الإزالة.

(الطعن رقم ١٧٠٢ لسنة ٢٨ ق جلسة ٩/ ٦/ ١٩٥٩ س ١٠ ص ٦٣٤)

(الطعن رقم ٢٢٩١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٢/ ٥/ ١٩٥٩)

٦٧ - البناء على أرض تقسيم قبل صدور مرسوم بالموافقة عليه - سكوت السلطة المختصة على الرد على طلب التقسيم يعتبر بمثابة قبول للطلب - شرط ذلك.

تفسير المادة الثامنة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أن مجرد تقديم طلب التقسيم للسلطة المختصة وانقضاء أكثر من ستة أشهر على تقديمه دون رد على الطالب كاف وحده لإعتبار الطلب مقبولاً، هو تفسير بعيد عن مراد الشارع، ذلك بأن هذه المادة قد نصت صراحة على وجوب أن يقدم طلب التقسيم وفقاً لأحكام المادة السابعة - وهى توجب لإعتبار الطلب حقيقاً بهذا الوصف أن يكون قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة فى اللائحة التنفيذية، وأن يرفق به المستندات التى بينتها تلك المادة، وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب التقسيم بعد انقضاء ستة أشهر على تقديمه يعتبر بمثابة قبول منها لهذا الطلب.

(الطعن رقم ١١٥١ لسنة ٢٩ ق جلسة ٨/ ١٢/ ١٩٥٩ س ١٠ ص ٩٩٩)

٦٨ - وجوب اتباع طالب التقسيم فى الحصول على إذن بإنشاء التقسيم أو تعديله الإجراءات التى رسمها القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقديم الطلب والمستندات المرفقة به.

المستفاد من مجموع نصوص المواد ٢، ٥، ٧، ٨، ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ - بشأن تقسم الأراضى المعدة للبناء، ومن المذكرة الإيضاحية للقانون أنه يجب على طالب التقسيم لكى يحصل على الإذن الخاص بإنشاء التقسيم، أو تعديله، أو لكى يعتبر طلبه مقبولاً بعد إنقضاء الأجل الذى حدده القانون أن يقدم مشروعه للسلطة المختصة متضمناً بيان التقسيم. وبرنامجاً يحدد كيفية تنفيذ المرافق وتقدير تكاليف العمل، وكذلك قائمة الشروط التى يرى المقسم فرضها على المشترين، وأن يرفق بطلبه المستندات التى بينتها المادة السابعة من القانون، وذلك حتى يتنسى للسلطة القائمة على التنظيم أن تجرى ما تراه من تصحيح أو تعديل فى الرسوم أو فى قائمة

الشروط المقدمة إليها لكى تطابق بينها وبين أحكام القانون واللائحة التنفيذية، فتتحقق بذلك ما يهدف إليه المشرع من كفالة الصحة العامة والنظام.

(الطعن رقم ١١٥١ لسنة ٢٩ ق جلسة ٨/ ١٢/ ١٩٥٩ س ١٠ ص ٩٩٩)

(الطعون أرقام ١١٣٢، ١١٦٢، ١٦٣ لسنة ٢٩ ق جلسة ٨/ ١٢/ ١٩٥٩)

٦٩ ـ تعديل المحكمة الإستئنافية الوصف ـ شرط جوازه.

تعديل المحكمة الإستئنافية الوصف ـ من جريمة إقامة بناء دون ترخيص إلى جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها ـ ليس فيه إضافة لواقعة جديدة كما أن ليس فيه تفويت لإحدى درجات التقاضى.

(الطعن رقم ٣٤٣٣ لسنة ٣٠ ق جلسة ٦/ ٣/ ١٩٦١ س ١٢ ص ٣١٥)

٧٠ ـ جريمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم ـ العقاب عليها.

نصت الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء على أنه يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضى المقسمة قبل صدور المرسوم المشار إليه فى الفقرة الأولى. ونصت المادة العشرين على عقاب من يخالف أحكام هذا القانون بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش، وأوجبت فى فقرتها الثانية الحكم بإصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها فى حالة مخالفة أحكام المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ وقد استقر قضاء محكمة النقض على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة فى تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام هذا القانون أن يثبت فى حق المتهم أحد أمرين : الأول ـ أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها. و (الثانى) عدم قيامه بالأعمال والإلتزامات التى يلتزم بها المقسم والمشترى والمستأجر والمنتفع بالحكر، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى ببراءة المطعون ضدها مع ثبوت إقامتها بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون قولاً منه بأنه لم يثبت فى حقها أنها هى التى أنشأت التقسيم أو أنها لم تقم بالأعمال والإلتزامات التى فرضها القانون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه وتصحيحه وتأييد الحكم الإستئنافى المعارض فيه فيما قضى به من عقوبة الغرامة والغاؤه بالنسبة إلى الإزالة.

(الطعن رقم ١٦٢٨ لسنة ٢٤ ق جلسة ٢٠/ ١١/ ١٩٦٤ س ١٥ ص ٧٧٠)

٧١ـ تقسيم الأراضي المعدة للبناء ـ قانون ـ مجال تطبيقه.

مجال تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ـ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء بحسب ما يشير إليه عنوانه وذات نصوصه قاصر ـ بالنسبة للمباني ـ على المباني التي تقام على الإض ـ أي حين إقامة الطابق الأول الأرضي ـ فلا انطباق له على واقعة الدعوى طالما أن مدار المحاكمة فيها قاصر على مبان بعيدة عن الطابق الأرضي وفي دور قال له.

(الطعن رقم ١١٨٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٥/ ١٢/ ١٩٦٤ س ١٥ ص ٨٢٥)

٧٢ـ ما يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم.

جرى قضاء محكمة النقض على أن الشارع دل بما نص عليه في المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين : أولهما ـ أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليه في القانون. وثانيهما ـ عدم القيام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه وهي المتعلقة بالإلتزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم والمشتري والمستأجر والمنتفع بالحكر. ومفاد ما تقدم أن قعود المشتري عن القيام بالإلتزامات التي فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل البناء ممتنعاً عليه بحيث إذ إقامة حق الحكم بإزالته. ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه حين ذهب إلى ما يخالف هذا النظر بما قرره من أن المطعون ضده ـ لكونه مجرد مشتر ـ لا يلزم بما فرضته المادتان السابقتان فلا يقضى ضده بالإزالة، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٨٨٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ١١/ ١/ ١٩٦٥ س ١٦ ص ٥٤)

٧٣ـ ما يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم.

يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين : (الأول) أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون أن يحصل على

موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في المواد ٢، ٣، ٤، ٦ من القانون المشار إليه. (والثاني) عدم قيامه بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها في المادتان ١٢، ١٣ من ذلك القانون وهي تتعلق بالنسبة إلى أولى المادتين بالأعمال والإلتزامات التي تقع على عاتق المقسم وحده، ومفاد نصها أن الشارع عالج حالتين تماماً - الأولى - وهي تلك الخاصة بالجهات التي لا توجد بها مرافق عامة فجعل إنشاؤها والإلتزام بها في الأرض المقسمة مرهوناً بصدور قرار من وزير الشئون البلدية والقروية - والثانية - وهي تلك التقسيمات التي تجري في الجهات التي تتوافر فيها تلك المرافق ولا يستلزم الأمر فيها أكثر من إيصالها للمجاري العامة، فتزويدها بمياه الشرب وغيرها واجب قانوناً يقع على عاتق المقسم بمجرد إجراء هذه التقسيمات دون حاجة إلى صدور أمر من وزارة الشئون البلدية والقروية - في حين أنها تتعلق بالنسبة إلى المادة الثالثة عشرة بالإلتزام المفروض على كل من المقسم والمشتري والمستأجر والمنتفع بالحكر بتقديم الشهادة المثبتة للقيام بأعمال الهيئة الخاصة بالتقسيم أو الشطر منه الذي تقع به قطعة الأرض موضوع التصرف أو تقديم الإيصال المثبت لأداء المبالغ التي تخص تلك القطعة فيه قيمة تلك الأعمال. ولما كان يبين من الرجوع إلى المفردات أن البناء في ذاته لم تخالف فيه الإرتفاعات والأبعاد أو غير ذلك من المقاسات التي فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢، كما يبين منها ومن الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده ليس هو المنشأ للتقسيم وأن البناء يقع في منطقة لم تزود بعد بالمرافق العامة وأنه لم يرد بمحضر ضبط الواقعة أو بأقوال مهندس التنظيم بمحكمة أول درجة ما يفيد الإلتزام بتزويد قطعة الأرض المقام عليها بمياه الشرب والإنارة وتصريف المياه والمواد القذرة، فإنه لا موجب للحكم بعقوبة الإزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب حين أنزل هذه العقوبة على المطعون ضده، مما يتعين معه نقض الحكم نقضاً جزئياً فيما قضى به م عقوبة الإزالة وتصحيحه بإلغاء هذه العقوبة.

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ٣٥ ق جلسة ٧/ ٦/ ١٩٦٥ س ١٦ ص ٥٤٥)

٧٤ ـ مجال تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء: المباني التي تقام على الأرض ـ لا شأن له بالطوابق التالية.

إن مجال تطبيق القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء

مقصور بالنسبة إلى المبانى - على المبانى التى تقام على الإرض - ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى المتصل بالأرض ولا شأن له بالطوابق التالية.

(الطعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢/ ١٢/ ١٩٦٦ س ١٧ ص ١٢٣٧)

٧٥ - البنـاء على أرض غيـر مقسمـة - جريمـة - ما يشترط فيهـا.

إقامة بناء على أرض غير مقسمة طبقاً للقانون تعد جريمة قائمة بذاتها ورد النص عليها فى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وقررت لها المادة العشرين منه عقوبة الغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش، وهى لا تتطلب لقيامها أن يكون من أقام البناء هو منشئ التقسيم أو أن يغفل أداء الأعمال والإلتزامات التى فرضها القانون على المقسم والمشترى والمستأجر والمنتفع بالحكر، لأن اشتراط ذلك مقصور على صحة الحكم بالإزالة إلى جانب العقوبة المقررة أصلاً للجريمة على ما جرى به قضاء هذه المحكمة قبل العمل بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المبانى وتقسيم الأراضى المعدة للبناء وتنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم. ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى ببراءة المطعون ضدها على الرغم مما انتهى إليه من ثبوت إقامتها بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون قولاً منه بأنه لم يثبت فى حقها أنها هى التى أنشأت التقسيم أو أنها لم تقم بالأعمال والإلترامات التى فرضها القانون، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٥٣٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٠/ ٤/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٥١٢)

٧٦ - إقامة بناء بغير ترخيص - إقامته على أرض غير مقسمة - مخالفتان تجمعهما واقعة مادية واحدة - أثر ذلك

من واجب محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها كما تتبينها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً، وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور. ولما كانت إقامة البناء بغير ترخيص وإقامته على أرض غير مقسمة طبقاً للقانون تجمعها واقعة مادية واحدة هى فعل البناء، فأنه كان من المتعين على المحكمة أن تتصدى لجريمة إقامة

البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها - التى تتحملها الواقعة الجنائية المرفوعة عنها الدعوى كما وردت بأمر الإحالة، ولا يغير من ذلك أن يكون الوصف الذى أعطته النيابة العامة للأوراق لم يتضمن تهمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها.

(الطعن رقم ٥٣٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٠/ ٤/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٥١٢)

٧٧ ـ البناء على أرض غير مقسمة ـ جريمة ـ عقوبة ـ على من يجب توقيعها.

لم تجز المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم المبنى - إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضى المقسمة قبل الموافقة على التقسيم. ونصت المادة العشرين على معاقبة من يخالف أحكامه - ومنها حكم المادة العاشرة - بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش. وهذه العقوبة يجب توقيعها على من يقيم البناء سواء كان هو منشئ التقسيم أو غيره، أما اشتراط أن يكون المخالف هو منشئ التقسيم فلا يسار إليه إلا عند توقيع عقوبة الإزالة، إلا أن يكون البناء نفسه قد خولفت فيه الإشتراطات التى يتطلبها قانون التقسيم فى المادتين ١٢، ١٣ منه فيتعين الحكم بالإزالة فى جميع الأحوال.

(الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٥/ ٥/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٦٤٥)

٧٨ ـ مناط الحظر الذى افترضه الشارع بعدم البناء على أرض غير مقسمة.

أن مناط الحظر الذى افترضه الشارع بعدم البناء فى أرض غير مقسمة طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم المبانى، وكذلك الإلتزام بالحصول على ترخيص بالبناء رهن بإقامته إلا بملكيته بحسب صريح نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى. ولما كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قضى ببراءة المطعون ضده من تهمتى إنشاء تقسيم وإقامة بناء بدون ترخيص تأسيساً على أنه ليس مالكاً للأرض أو البناء دون أن ينفى فعل البناء عنه، فإن الحكم يكون معيباً واجب النقض.

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٥/ ٥/ ١٩٦٧ س ١٨ ص ٦٤٨)

٧٩ ـ الحظر على إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأرض المقسمة قبل صدور المرسوم بالتقسيم.

إن إقامة بناء على طريق قائمة لا يؤثر فى تهمة إقامة بناء على أرض مقسمة

قبل صدور الموافقة على قرار التقسيم. ذلك أن الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء قد نصت على أنه يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضى المقسمة قبل صدور « المرسوم » المشار إليه فى الفقرة الأولى، ونصت المادة العشرين منه على عقاب من يخالف أحكام هذا القانون بالغرامة المنصوص عليها فيها.

(الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٤١ ق جلسة ٦/ ٢/ ١٩٧٢ س ٢٣ ص ١٢١)

٨٠ ـ جريمة إقامة مبان على أرض مقسمة قبل الموافقة على التقسيم ـ المادة ١٠ من القانون ٥٢ سنة ١٩٤٠ المعاقبة على ذلك بغرامة من مائة إلى ألف قرش طبقاً للمادة ٢٠ من القانون ـ الفقرة الثانية منها تنص على إصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها فى حالة مخالفة المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ بغير أن تنص على إزالة التقسيم ذاته ـ قضاء الحكم بتغريم المطعون ضده مائة قرش عن تهمتى إنشاء تقسيم قبل موافقة التنظيم وبيع أرض مقسمة قبل صدور مرسوم الموافقة على التقسيم طبقاً للمادة ٣٢ عقوبات وإزالة البناء المقام بالمخالفة لأحكام قانونى التقسيم والمبانى ـ صحيح فى القانون ـ النعى على الحكم إغفاله القضاء بإزالة التقسيم فى غير محله.

لم تجز المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم المبانى إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضى المقسمة قبل الموافقة على التقسيم كما نصت المادة ٢٠ من ذلك القانون على معاقبة من يخالف أحكامه ومنها حكم المادة العاشرة بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش وأوجبت فى فقرتها الثانية الحكم بإصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها فى حالة مخالفة أحكام المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ وذلك بغير أن تنص على إزالة التقسيم ذاته، ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بتغريم المطعون ضده مائة قرش عن التهمتين المشددتين (إنشاء تقسيم قبل الحصول على موافقة سابقة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم وبيع أرض مقسمة قبل صدور مرسوم الموافقة على التقسيم) بالتطبيق لحكم المادة ٣٢ من قانون العقوبات كما قضى بإزالة البناء الذى أقامته المتهمة الثانية بالمخالفة لأحكام قانونى التقسيم والمبانى (٥٣ لسنة ١٩٤٠، ٤٥ لسنة ١٩٦٢) فأنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون فى النتيجة التى خلص إليها ويكون ما تنعاه النيابة الطاعنة من أنه أغفل

القضاء بإزالة التقسيم فى غير محله مما يتعين معه رفض الطعن موضوعاً.

(الطعن رقم ١١٦٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٥/ ١١/ ١٩٧٢ س ٢٣ ص ١١٤٧)

٨١- تقسيم- بناء- مخالفات- إزالة.

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الشارع قد دل بما نص عليه فى المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة فى تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت فى حق المتهم أحد أمرين (أولهما) أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة، وطبقاً للشروط المنصوص عليها فى القانون (وثانيهما) عدم القيام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها فى المادتين ١٢، ١٣ منه وهى المتعلقة بالإلتزامات والأعمال التى يلزم بها المقسم، والمشترى، والمستأجر، والمنتفع بالحكر. وكان مفاد ما تقدم أن قعود المشترى عن القيام بالإلتزامات التى فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل البناء ممتنعاً عليه بحيث إذا أقامه حق الحكم بإزالته، فإن الحكم المطعون فيه وقد التفتت عن هذا النظر يكون قد أخطأ تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه. لما كان ذلك، وكان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن أن تقول كلمتها فى شأن ما نسب إلى المطعون ضده من عدم القيام بالأعمال التى فرضها عليه القانون، فأنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة.

(الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/ ١٠/ ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٥٩٣)

بناء وهدم

٨٢- دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص. بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه. دفاع جوهرى. وجوب تحقيقه أو الرد عليه.

متى كان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الإستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب ندب خبير لمعاينته، كان يبين مما أدلى به مهندس التنظيم زمام محكمة أو درجة أن لدى الطاعن ترخيصاً بترميم المنزل. وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة (هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح) مما أثبته مهندس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء

بتحقيقه أو إبداء الرأى فيه، وكان هذا الدفاع جوهرياً ومن شأنه - لو صح إن يؤثر فى مركز الطاعن من الإتهام، فإن حكمها يكون معيباً بالإخـلال بحق الدفاع والقصور فى البيان.

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٧/ ٢/ ١٩٧٥ س ٢٦ ص ١٧٢ مج فنى)

٨٣ـ القضاء بهدم الأعمال المخالفة فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص. خطأ فى القانون. ما لم يكن البناء مخالفاً لأحكام القانون.

نص القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى فى المادة ١٦ منه أن « كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها فى المادة ١٤ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون موضوع المخالفة هو القيام بدون ترخيص . . . . . » بما مؤداه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص، أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة هدم الأعمال المخالفة فى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التى دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة.

(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٨ / ٥/ ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٤٣٨ مج فنى)

٨٤ـ القضاء بالإزالة فى تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم مناطه. أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم بدون موافقة السلطة المختصة. أو ألا يكون قد قام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها فى المادتين ١٢، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل.

ـ الخطأ الذى يحجب المحكمة عن قول كلمتها فى الموضوع. وجوب أن يكون مع النقض الإحالة.

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الشارع قد دل بما نص عليه فى المواد ٢،

١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة فى تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت فى حق المتهم أحد أمرين (أولهما) أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة، وطبقاً للشروط المنصوص عليها فى القانون (وثانيهما) عدم القيام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها فى المادتين ١٢، ١٣ منه وهى المتعلقة بالإلتزامات والأعمال التى يلزم بها المقسم، والمشترى، والمستأجر، والمنتفع بالحكر. وكان مفاد ما تقدم أن قعود المشترى عن القيام بالإلتزامات التى فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل البناء ممتنعاً عليه بحيث إذا أقامه حق الحكم بإزالته، فإن الحكم المطعون فيه وقد التفتت عن هذا النظر يكون قد أخطأ تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه. لما كان ذلك. وكان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن أن تقول كلمتها فى شأن ما نسب إلى المطعون ضده من عدم القيام بالأعمال التى فرضها عليه القانون، فأنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة.

(الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/ ١٠/ ١٩٧٥ س ٢٦ ص ٦٩٣ مج فنى)

٨٥ ـ جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها. قوامهما. فعل مادى واحد. تبرئة المتهم من الأخيرة لا يعفى المحكمة من التعرض للأولى. ولو لم ترد بوصف الإتهام. أساس ذلك ؟

جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة. اقتصارها على المبانى التى تقام على سطح الأرض فحسب؟

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطاقها المرسوم فى وصف التهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق.

إن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن

عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. ولما كانت واقعة إقامة بناء الدور الأول العلوى وأن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء لأنه مقصور- بالنسبة إلى المبانى- على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه.

(الطعن رقم ١٥٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/ ١/ ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٨٣ مج فنى)

٨٦ ـ طلب ندب خبير هندسى لمعاينة عقار. للتحقق من صحة ما ذكره محرر الضبط من مخالفته للأوضاع القانونية.

طلب ندب خبير هندسى لمعاينة عقار. للتحقق من صحة ما ذكره محرر الضبط من مخالفته للأوضاع القانونية.

دفاع جوهرى. يلزم تحقيقه. الرد على هذا الدفاع بما قاله محرر محضر الضبط يعيب الحكم. أساس ذلك. الطلب يعد جحداناً لهذه الأقوال.

(الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٤/ ٦/ ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٦٣٩ مج فنى)

٨٧ - مجرد إقامة مدفن خاص - فى غير الجبانات العامة - بغير ترخيص - مؤثم بالمادتين ٣، ١١ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦.

إن إقامة مدفن خاص - فى غير الجبانات العامة - بغير ترخيص هو فعل معاقب عليه تطبيقاً للمادتين ٣، ١١ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦، ولو لم يتم الدفن

فيه بالفعل. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى هذا النظر ودان الطاعن عملاً بأحكام هاتين المادتين، فأنه يكون قد إنتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون، ولا يضيره - من بعد - كونه قد أسبغ على البناء الذى أقامه الطاعن وصف الجبانه، فى حين أنه - فى حقيقته - مدفن خاص أقيم فى سير الجبانات العامة، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادره الكفالة.

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٠/ ٦/ ١٩٧٦ س ٢٧ ص ٦٧١ مج فنى)

٨٨ - عدم حصول طالب البناء الذى تزيد قيمته فى مجموعها على ألف جنيه. على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ - قبل صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - يحول بين السلطة القائمة على أعمال التنظيم وبين النظر فى منحه ترخيص البناء.

أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه « فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ألف جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الإسكان والمرافق ثم نصت المادة الرابعة من القانون على أنه « يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها فى مجموعها على ألف جنيه للمبنى الواحد فى السنة الواحدة إلا بعد حصول طلب الترخيص على موافقة اللجنة ».

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢١٥ مج فنى)

٨٩ - جريمة البناء بدون بدون ترخيص. لم يتناولها القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالتعديل. وإن شدد عقوبتها. إعتبار القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ أصلح للمتهم فى هذا الخصوص.

لما كانت باقى العقوبات التى دين بها الطاعن مقررة بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عن جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - وهى التهمة التى أسندت إلى الطاعن - وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وأن ألغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم

يعدل عن أحكام هذه الجريمة وفرض لها عقوبات أشد من تلك التى كان يقررها القانون الملغى، فإن القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ يكون هو القانون الواجب التطبيق لما هو مقرر من أنه يعاقب على الجريمة بمقتضى القانون الذى كان معمولاً به وقت إرتكابها ما دام القانون الجديد لم يعدل من أحكامها ويكون ما قضى به الحكم المطعون فيه من عقوبات عن تلك التهمة صحيحاً فى القانون.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢١٥ مج فنى)

٩٠ ـ الإدعاء بالجهل بإجراءات الحصول على الترخيص وأن قانون المبانى لا يعد من القوانين الجنائية دفاع قانونى ظاهر البطلان.

القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ مكملان لأحكام قانون العقوبات.

الإدعاء بالجهل بإجراءات الحصول على الترخيص وأن قانون المبانى لا يعد من القوانين الجنائية دفاع قانونى ظاهر البطلان.

القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و٥٥ لسنة ١٩٦٤ مكملان لأحكام قانون العقوبات.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢١٥ مج فنى)

٩١ ـ صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بجعل إقامة مبنى لا تزيد قيمته فى مجموعها على خمسة آلاف جنيه. قبل الحصول على موافقة اللجنة الخاصة. فعلاً غير مؤثم فى هذا الخصوص.

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد صدر ونشر فى الجريدة الرسمية فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ وعمل به فى ذات التاريخ ونص فى المادة ٣٥ منه على الغاء القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما نص فى مادته الأولى على أنه « فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الإستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص ». وبإلغاء القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أصبحت

جريمةإقامة مبنى لا تزيد قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها عن خمسة آلاف جنيه - قبل الحصول على موافقة اللجنة - فعلاً غير مؤثم ويكون القانون الجديد أصلح للمتهم وقد صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات وهو الواجب التطبيق، ولمحكمة النقض نقض الحكم من تلقاء نفسها عملاً بما هو مخول لها بمقتضى المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض، وتصحيحه بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من تغريم الطاعن مبلغ ٣٨٥٠ جنيهاً.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢١٥ مج فنى)

٩٢ - إقامة بناء بدون ترخيص - إثارة الطاعن أنه مستثنى من الحصول على موافقة اللجنة المختصة - دفاع قانونى ظاهر البطلان.

لما كان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر فى مدوناته أن الطاعن أن الطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة وفق الأوضاع السابقة - وهو ما لا ينازع فيه الطاعن - وبالتالى كان محظوراً على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر فى منحه الترخيص المطلوب. لما كان ذلك، وكان ما إنتهى إليه الحكم فى هذا الخصوص سليماً يتفق وصحيح القانون وأنه بفرض ما أثاره الطاعن من أنه يعتبر حاصلاً على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم لأنه من مهاجرى السويس وقد وافق المحافظ على استثنائه. فذلك لا يعدو أن يكون فى واقع الدعوى دفاع قانونى ظاهر البطلان لا يعيب الحكم التفاته عن الرد عليه.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢١٥ مج فنى)

٩٣ - الدفاع بسلامة أحد الأبنية الصادر قرار بإزالتها - دفاع جوهرى - على المحكمة تحقيقه بلوغاً لغاية الأمر فيه. أو الرد عليه بأسباب سائغة.

وحيث أن البين من مطالعة محضر جلسة ١١ فبراير سنة ١٩٧٢ أمام محكمة أول درجة أن الطاعن طلب ندب خبير لتحقيق دفاعه بشأن سلامة إحدى الحظائر وعدم استحقاقها الهدم كما كرر ذات الطلب أمام محكمة ثانى درجة بجلسة ٢٤ من ربريل سنة ١٩٧٤ بعد أن شهدت محررة محضر الضبط أنها عاينت حظيرتين فقط من حظائر الطاعن الثلاثة ووجدتها آيلتين للسقوط ويتعين إزالتها وأن اللجنة قررت

إزالة الحظائر الثلاثة إلا أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه دون أن تجيب الطاعن إلى ما طلبه أو ترد على دفاعه، لما كان ذلك وكان دفاع الطاعن يعد - فى صورة هذه الدعوى - دفاعاً جوهرياً إذ يترتب عليه - لو صح - تغير وجه الرأى فيما فقد كان لزاماً على المحكمة أن تحققه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى إلى اطراحه أما وهى لم تفعل مكتفية فى حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لإسبابه الذى قضى بإدانة الطاعن فأنه يكون مشوباً بما يعيبه.

(الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/ ٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢٢٣ مج فنى)

٩٤ - حق المحافظ فى إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها من أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والقرارات المنفذة لـه.

مجرد صدور توجيهات من المحافظ بالتمكين من إنهاء الأعمال فى مبنى معين - عدم اعتبارها قراراً بالإعفاء من أحكام القانون المذكـور.

لما كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قدم حافظة انطوت على مستندات من بينها كتاب موجه إليه من مدير منطقة حى غرب القاهرة يخطره فيه بورود خطاب موشر عليه من السيد وكيل الوزراء للشئون الهندسية يفيد توجيهات المحافظ بالتصريح له بتمكينه من تشطيب العمارة موضوع الدعوى وبأنه أرسلت إشارة إلى قسم قصر النيل بتمكينه من ذلك تنفيذاً لتعليمات المحافظ. لما كان ذلك، وكان الحكم قد أسس قضاءه بالبراءة على ما استخلصه من هذا الكتاب بصدور قرار من محافظ القاهرة بإعفاء المطعون ضده من أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عملاً بالتفويض الصدر له بمقتضى قرار وزير الإسكان رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٧٣ والذى خوله فيه حقه المنصوص عليه فى المادة الثامنة عشر من ذلك القانون فى إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها من تطبيق أحكام القانون والقرارات المنفذة له وباعتبار أن هذا القرار وإن كان لاحقاً على تاريخ الواقعة إلا أنه رفع التأثيم عن الأفعال المسندة للمطعون ضده مما يعد أصلح له وفقاً للفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات. ومان ما إنتهى إليه الحكم فى هذا غير سديد. ذلك أن عبارات الكتاب سالف البيان لا تؤدى إلى ما خلص إليه من صدور قرار محافظ القاهرة بإعفاء البناء محل الدعوى من الإشتراطات المنصوص عليها فى القانون، وكل ما تضمنه هو صدور

توجيهات وتعليمات من المحافظ بالتمكين من إنهاء الأعمال به. لما كان ذلك، وكانت المادة الثامنة عشر من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني وقرار وزير الإسكان رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٧٣ قد نصا على أن يصدر القرار بالإعفاء بناء على اقتراح المجلس التنفيذي أو المحلي المختص وفقاً لما يقرره المجلس في كل حالة على حده من قيود وضمانات وأوضاع وشروط يرى وجوب توافرها، وكان كتاب محافظة القاهرة قد خلا مما ينبئ عن صدور القرار بعدم استكمال تلك الإجراءات ومن ثم فهو لا يعد بحال قرار تشريعي واجب التطبيق حتى يمكن القول بأنه أصلح للمطعون ضده. متى كان ذلك فإن الحكم إذ قضى بغير ذلك يكون قد شابه فساد في الإستدلال أدى به إلى خطأ في تطبيق القانون مما يعيبه ويستوجب نقضه، وإذ كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن نظر موضوع الدعوى فأنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة.

(الطعن رقم ١١٨٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ٦/ ٣/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٣٣٠ مج فنى)

٩٥ـ صدور قرار بالهدم. عدم التظلم منه وفق ما رسمه القانون. صيرورته نهائياً. عدم جواز المجادلة فيه.

(الطعن رقم ١٥٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٦/ ٥/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٦٢٢ مج فنى)

٩٦ـ جريمة إقامة المباني بغير ترخيص وجريمة إقامته على أرض غير مقسمة. قوامهما فعل مادي واحد هو إقامة البناء. تقديم المتهم للمحاكمة عن الثانية. قعود الحكم عن تحقيق مبلغ توافر الأولى في حقه. خطأ في تطبيق القانون.

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن يمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهي تفصل في الدعوى لا تتقيد بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم في وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر في الواقعة الجنائية التي رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به في هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور. ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة

البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص. فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، لما كان ذلك. وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم المستأنف، والتفت عن الوصف الآخر للواقعة المطروحة وهو إقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه فأنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر إلى المتهم حتى يتسنى له تقديم دفاعه، فإن هذه المحكمة ـ محكمة النقض ـ لا تستطيع هذا الخطأ مما يتعين معه أن يكون مع النقض الإحالة.

(الطعن رقم ٦٣٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ٦/ ١١/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٩٠٦ مج فنى)

٩٧ ـ جريمة البناء بدون ترخيص من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متوالية متعاقبة.

أن جريمة البناء بدون ترخيص من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط ـ وأن اقتراف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(الطعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤/ ١١/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٩٥٨ مج فنى)

(الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٣/ ١٠/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٧١٨ مج فنى)

٩٨ ـ بناء قانون أصلح. حكم ـ تسبيبه معيب.

لما كان الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد دان الطاعن عن جريمة إتمام تنفيذ تلك الأعمال التى تزيد قيمتها عن ألف جنيه دون الحصول على موافقة

لجنة توجيه أعمال البناء وعاقبة عنها بتغريمه ١٧٨٠ ج وهو ما كان ينطبق على المادتين ١ ، ٥ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ ، وكان هذا القانون قد ألغى بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذى صدر بعد الحكم المطعون فيه وقد نصت المادتان الأولى والثانية منه على تأثيم أعمال البناء أو التعديل أو الترميم التى تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد وفى السنة الواحدة إذ ما أجريت دون موافقة اللجنة المشار إليها فى القانون، فإن واقعة إقامة بناء أو تعديله أو ترميمه تزيد تكاليفه على ألف جنيه أصبحت غير مؤثمة ما دامت التكاليف لا تزيد على خمسة آلاف جنيه وهو الحد المقرر فى القانون الجديد سالف الذكر الذى يعد بهذه المثابة أصلح للطاعن.

(الطعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤/ ١١/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ٩٥٨ مج فنى)

(الطعن رقم ١٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٥/ ١٢/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٩٧٠ مج فنى)

٩٩ ـ متى يصبح الحكم بالإزالة على موجب حكم القانونين ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ، ٤٥ لسنة ١٩٦٢ .

لما كان يبين من الحكم الغيابى الإستئنافى أنــه حصل واقعة الدعوى بقوله ، ومن حيث أن الواقعة تخلص فيما تضمنه محضر الإدارة الهندسية المرفق من إقامة المتهم بناء بالمخالفة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وحيث أن محكمة الدرجة الأولى استندت فى تبرئة المتهم من التهمة الثانية إلى أنها غير ثابتة وجاء المحضر خلو منها، وحيث أنه بالنسبة للتهمة الثانية فهى ثابته من ذات محضر الإدارة الهندسية إذ أن قيام المتهم بإقامة البناء على أرض غير مقسمة يعنى بالضرورة أن المبانى كانت بغير ترخيص، ومن ثم فهى ثابتة فضلاً عن ثبوت التهمة الأولى من ذات المحضر. وحيث أن التهمتين قد انتظمهما نشاط إجرامى واحد فمن ثم يتعين القضاء فيهما بعقوبة الجريمة الأشد وهى عقوبة التهمة الثانية، ومن ثم تنتهى المحكمة إلى الغاء الحكم المستأنف والقضاء بالعقوبة الواردة بالمنطوق، لما كان ذلك، وكانت العقوبة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص الغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص، وكان يشترط بالتطبيق لأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى لصحة الحكم بالإزالة فى تهمة

إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم طبقاً لأحكام ذلك القانون أن يثبت في حقه المتهم أحد أمرين (الأول) أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها فى القانون. (الثانى) عدم القيام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها فى المادتين ١٢ ، ١٣ من القانون سالف الذكر. لما كان ما تقدم، وكان يبين من الرجوع إلى المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن البناء فى ذاته لم تخالف فيه الإرتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التى فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ كما لم يثبت فى حق المطعون ضده أنه المنشئ للتقسيم أو أنه أخل بالتزام من الإلتزامات التى تفرضها المادتان ١٢ ، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ومن ثم فإنه لا موجب للحكم بعقوبة الإزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون حين أنزل هذه العقوبة على المطعون ضده ، فيتعين نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة.

(الطعن رقم ١٠٣١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٢/ ٣/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٢٤٥ مج فنى)

تسبيب الأحكام فى البناء والهدم

١٠٠ ـ بناء حكم تسبيبه تسبيب معيب.

لما كان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الإبتدائى أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى ـ قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسى الذى عول عليه فى قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عن ما هية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها لتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمى ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أم أنها خرجت من الحالات التى ظلت مؤثمة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التى يقوم عليها قضاؤه ومؤدى كل منها فى بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى ـ فإنه يكون مشوباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن.

(الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٥/ ١٢/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٩٧٠ مج فنى)

١٠١ ـ التفات المحكمة عن تحقيق دفاع الطاعن من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل. قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى الأولى. قصور.

لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المبانى على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المبانى ذاتها والتى سبق أن حكم على الطاعن من أجلها، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل من قبل صدور الحكم نهائياً فى فى الدعوى رقم .... ، فأنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه.

١٠٢ ـ رفض سكان العقار تسلم قرار إزالته وإخلائه لصق صورة هذا القرار على باب العقار تمسك المتهم بأن عدم إخلاء المجنى عليهم للعقار المذكور هو الذى أدى إلى قتل بعضهم أو إصابته دفاع جوهرى.

رفض سكان العقار تسلم قرار إزالته وإخلائه : لصق صورة هذا القرار هو الذى أدى إلى قتل بعضهم أو إصابته. دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه. قصور.

(الطعن رقم ٢٠٥٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٤/ ٥/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٠٧ مج فنى)

١٠٣ ـ بناء بدون ترخيص ـ عقوبة ـ قانون.

لما كانت الجريمة التى دين المطعون ضده بها وتطبيق المادة ٢٢ من قانون العقوبات قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما ينطبق على المواد ١، ٢، ١٦، ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فأنه يتعين الزام المطعون ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقضى به المادة ١٦ من القانون المذكور. ولا يقدح فى ذلك إلغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصلح للمتهم فى مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى فى العقاب على هذه التهمة ـ بنص المادة ٢٢ منه ـ عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة.

(الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٤/ ٦/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٦٢٦ مج فنى)

١٠٤ ـ حكم تسبيبه. تسبيب معيب.

الدفع بعدم انطباق القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ لأن الطريق العام المقام عليه البناء يدخل فى حدود قرية لها مجلس قروى. دفع جوهرى. التفات الحكم عنه. قصور وإخلال بحق الدفاع. زساس ذلك : المادة ٢ من القانون المذكور.

(الطعن رقم ١٦٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ٩/ ١٢/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٩٠٦)

١٠٥ ـ إنشاء. أو تعديل. أو ترميم المبانى التى لا تجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه. دون موافقة اللجنة المختصة. غير مؤثم. طبقاً للمادة ١/ ٣ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حدد ذلك ومقتضاه ؟

طلب ندب خبير لتقدير قيمة المبنى ولإثبات أن عملية البناء تمت على مرحلتين واستغرقت حوالى ثلاث سنوات دفاع جوهرى. أثر ذلك ؟

لما كان مؤدى أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المطبق على واقعة الدعوى أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة قد أصبحت فى ظله أفعالاً غير مؤثمة، وأن هذا الحكم يسرى عند تعدد الأعمال فى المبنى الواحد متى كانت القيمة الكلية لهذه الأعمال لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون المذكور وإذ كان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعنين يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام وكيفية إجرائها من واقع الأدلة المطروحة فى الدعوى. وكان البين من الإطلاع على محضر جلسة المحاكمة الإستئنافية بتاريخ ١٠/ ١٢/ ١٩٧٨ أن المدافع عن الطاعنين طلب ندب خبير لتقدير قيمة المبنى ولإثبات أن عملية البناء تمت على مرحلتين وقد استغرقت حوالى ثلاث سنوات، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه دان الطاعنين عن إقامتهما لبناء تزيد قيمته عن خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة ـ ولم يعرض لهذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه رغم جوهريته وجديته لإتصاله بواقعة الدعوى وتعلقه بموضوعها وبتحقيق الدليل فيها مما من شأنه لو ثبت أن يتغير وجه الرأى فيها ذلك بأن لو صح أن قيمة المبنى تقل عن خمسة آلاف جنيه أو أن القيمة الكلية للأعمال لم تتجاوز الخمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة فإن أحكام القانون المطبق لا تسرى على الواقعة

وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يقسطه حقه ولم يعن بتمحيصه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه فأنه يكون فوق ماران عليه من القصور قد جاء مشوباً بالإخلال بحق الطاعنين فى الدفاع بما يستوجب نقضه والإحالة.

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٧/ ٦/ ١٩٨١)

١٠٦ ـ القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قانون أصلح.

صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ يجعل إقامة بناء لا تزيد قيمته فى مجموعها على خمسة آلاف جنية قبل الحصول على موافقة اللجنة الخاصة فعلاً غير مؤثم فى غير الخصوص اعتباره أصلح للمتهم.

(الطعن رقم ٢٥٣٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢/ ٤/ ١٩٨١)

١٠٧ ـ القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ أصلح للمتهم.

أمثال لتسبيب معيب.

وكان القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ يعد قانوناً أصلح للمتهم فيما لو لم يكن المطعون فيه قد خالف اشتراطات البناء وفقاً لأحكام توجيه وتنظيم المبانى، وكان الحكم الإبتدائى ـ المأخوذ بأسبابه والمعدل بالحكم المطعون فيه ـ قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسي الذى عول عليه فى قضائه بإدانة المطعون ضده بما يفصح عما إذا كان البناء الذى أقامه بغير ترخيص قد التزم باشتراطات البناء طبقاً لأحكام قانون تنظيم المبانى أم أنه قد خالف هذه الإشتراطات على النحو الذى أوردت النيابة العامة الطاعنة فى مذكرة أسباب الطعن، وإنما اقتصر الحكم فى بيان واقعة الدعوى على القول بأن التهمتين المنسوبتين إلى المتسبب ثابتتين فى حقه ثبوتاً كافياً مما أثبته محرر ضبط الواقعة الأمر الذى يعيب الحكم بالقصور ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة تطبيق القانون على الواقعة كما صدر إثباتها به والتقرير برأى فى شأن ما أثارته النيابة العامةفى طعنها من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون، وعن أن تقول كلمتها فى مدى انطباق أحكام القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ سالف البيان على واقعة الدعوى. لما كان ما تقدم، وكان هذا القصور ـ الذى يتسع له وجه الطعن ـ له الصدارة على أوجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون. فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.

(الطعن رقم ١٧٧٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ٨/ ٦/ ١٩٨٢)

١٠٨ - ضرورة الحصول على موافقة وزير الإسكان والتعمير على قرار اللجنة المختصة بالإعفاءات على إقامة لبتعلية في البنـاء.

لما كان ذلك، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه « فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر من أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الإستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص .... » وتنص الفقرة الثانية في المادة ٢٩ منه على أنه « ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي، كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن « تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التي تحقق الصالح العام في حالة الموافقة على طلب الإعفاء ... وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب. وفي حالة التصديق على قرار اللجنة على الإعفاء يصدر الوزير قرار بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة » فإن الحكم المطعون ضده بتعلية سبعة طوابق بارتفاع يزيد على خمسة وثلاثين متراً لا يكون مخالفاً للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه. ولما كان الحكم المطعون فيه فيما انساق إليه من خطأ في تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى، فأنه يتعين أن يكون مع النقض الإعادة.

(الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢/ ٦/ ١٩٨٢)

(الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢/ ٦/ ١٩٨٢)

جلسة ٨ من ديسمبر سنة ١٩٩١

برئاسة السيد المستشار/ عوض جادو نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمود البنا وحسن عشيش نائبي رئيس المحكمة وحسام عبد الرحيم وسمير أنيس.

١٧٩

الطعن رقم ١٥٥٢٣ لسنة ٥٩ القضائية

(١) قانون «تفسيره» بناء. عقوبة «تطبيقها».

لمن خالف أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له. التقدم بطلب للوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيه ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده لحين معاينة الأعمال موضوع المخالفة. العقوبة المقررة للمخالفة تلك. الغرامة. إعفاء الأعمال التي لا تزيد قيمتها عن عشرة آلاف جنيه من الغرامة. المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦. طبيعة النص وعلته؟

(٢) بناء. قانون «تفسيره». عقوبة «غرامة».

الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها في الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣. رهن بتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة في خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فضلاً عن كون الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه.

القصد من إصدار القانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤. ٩٩ لسنة ١٩٨٦. هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الوحدات المختصة.

(٣) دعوى جنائية «انقضاؤها» صلح. حكم «تسبيبه. تسبيب معيب». نقض «حالات الطعن. مخالفة القانون». بناء.

قضاء الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح لمجرد التصالح مع الجهة الإدارية دون استظهار مدى توافر باقي شروط التمتع بالإعفاء. قصور.

القصور له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون.

١ - لما كانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ٨٤، ٩٩ لسنة ٨٦ تنص على أن « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧/ ٦/ ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة .... وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى .... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتهاعلى عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائى، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية ... إلخ » وهو نص مستحدث يتناول أحكاماً وقتية وقد انتهى العمل به فى ٧/ ٦/ ١٩٨٧ وهو تاريخ إنتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات إلى الوحدات المحلية خلالها وقصد به معالجة ما كشف عنه الواقع العلمى من كثرة المخالفات لقوانين البناء، والآثار التى نجمت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات مغلظة، والذى ألغى بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ذلك بفتح صفة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون المذكور أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ أو تتخذ ضده من إجراءات.

٢ - إن شرط الإستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقف قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، إذ جعل الشارع تقديم الطلب إلى الوحدة المحلية جوازياً للمخالف فله أن يتقدم به - إن توافرت باقى الشروط - للإستفادة من أحكام نص المادة المذكورة وله ألا يتقدم به حسبما يرى فيه مصلحته وينتهى إليه تقريره، كما إذا قدر قيام سبب من زسباب البراءة فى حقه أو إنقضاء الدعوى الجنائية قبله، وفى هذه الحالة يعامل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولا يستفيد من أحكام المادة الثالثة آنفة البيان، ويشترط للتمع بالإعفاء من الغرامة عملاً بالفقرة

الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالإضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة جنيه، إذ أن تلك الفقرة نصت على الإعفاء من الغرامة المبينة بالمادة ذاتها والتى يشترط للإستفادة من أحكامها توافر الشروط المذكورة على السياق المتقدم، ولا ينال مما تقدم جمعية أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التى استبدل بنص الفقرة الأولى منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك أن القصد من إصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها.

٣ـ لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه قضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح تأسيساً على تصالحه مع الجهة الإدارية دون أن يستظهر مدى توافر باقى شروط التمتع بالإعفاء، فإنه يكون مشوباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون.

الوقائع

اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه :

١ ـ أقام بناء بدون ترخيص.

٢ ـ أقام بناء غير مطابق للمواصفات الفنية ـ وطلبت عقابه بالمواد ١، ٤، ٢١، ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ومحكمة البلدية بالقاهرة قضت حضورياً عملاً بمواد الإتهام بتغريم المتهم ١٢٦٠٠ جنيه والتصحيح والإيقاف للغرامة فقط استأنفت النيابة العامة ومحكمة جنوب القاهرة الإبتدائية ـ بهيئة استئنافية ـ قضت حضورياً بقبول الإستئناف شكلاً وفى الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح.

فطعنت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض ... إلخ.

المحكمة

من حيث إن النيابة العامة تنعى على الحكم المطعون فيه أنه إذ قضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح عن جريمتى البناء بدون ترخيص ومخالفته للأصول الفنية

قد أخطأ فى تطبيق القانون ذلك بأنه أسس قضاءه على تصالح المطعون ضده مع الجهة الإدارية فى حين أن قيمة الأعمال المخالفة تزيد على عشرة آلاف جنيه مما كان يتعين معه بتوقيع عقوبة الغرامة النسبية عملاً بالمادتين الثالثة والرابعة من القانون ٣٠ لسنة ٨٣ وهو مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

ومن حيث إن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ٨٤، ٩٩ لسنة ٨٦ تنص على أن يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧/ ٦/ ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائى، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية ... إلخ وهو نص مستحدث يتناول أحكاماً وقتية وقد انتهى العمل به فى ٧/ ٦/ ١٩٨٧ وهو تاريخ انتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات إلى الوحدات المحلية المختصة خلالها وقصد به معالجة كشف عنه الوقائع العملى من كثرة المخالفات لقوانين البناء، والآثار التى نجمت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات مغلظة، والذى الغى بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ذلك بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من إرتكب مخالفة قبل العمل بالقانون المذكور أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ أو تتخذ ضده من إجراءات، وقد أفصح عنه ذلك تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب لشأن النص سالف البيان إذ جاء به ما نصه استحدثت اللجنة هذه المادة تحقيقاً للمصلحة العامة وما استهدفته الإقتراحات بمشروعات قوانين المقدمة من بعض

السادة الأعضاء ذلك أن الواقع العملى كشف عن أنه فى ظل العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يتضمن عقوبات شجعت المخالفين لقوانين البناء على النحو الذى سلفت الإشارة إليه وبالنظر لقصور الإمكانات المتاحة لدى الجهات الإدارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين أدى ذلك كله إلى تفشى ظاهرة البناء بغير ترخيص أو البناء بالمخالفة للقانون وتراكمت هذه المخالفة بصورة أصبح من العسير حصرها وظل شاغلوها ملاكاً كانوا أو مستأجرين قلقين على مدى سلامة المبانى التى يشغلونها وحين شدد العقاب بالقانون رقم ٢ لسنة ٨٢ على جميع المخالفات مهما كانت قيمتها أو نوعها ظهر أن العقوبة لا تتناسب فى كثير من الحالات مع قيمة الأعمال المخالفة وصدرت بعض الأحكام بتوقيع غرامة عشرة آلاف جنيه عن أعمال لا تزيد قيمتها عن مائة جنيه لهذه الإعتبارات رأى معالجة هذا الوضع بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من إرتكب مخالفة قبل العمل بالقانون حتى التقدم بنفسه إلى الجهة الإدارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ أو ما يتخذ ضده من إجراءات، ويبين من ذلك أن شرط الإستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم للمخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، إذ جعل الشارع تقديم الطلب إلى الوحدة المحلية جوازياً للمخالف، فله أن يتقدم به - إن توافرت باقى الشروط - للإستفادة من أحكام نص المادة المذكورة وله ألا يتقدم به حسبما يرى فيه مصلحته وينتهى إليه تقريره، كما إذا قدر قيام سبب من أسباب البراءة فى حقه أو إنقضاء الدعوى الجنائية قبله، وفى هذه الحالة يعامل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولا يستفيد من أحكام المادة الثالثة آنفة البيان، ويشترط للتمتع بالإعفاء من الغرامة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالإضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه، إذ أن تلك الفقرة نصت على الإعفاء من الغرامة المبينة بالمادة ذاتها والتى يشترط للإستفادة من أحكامها توافر الشروط المذكورة على السياق المتقدم، ولا ينال مما تقدم جميعه أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التى استبدل بنص الفقرة الأولى

منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك أن القصد من إصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها، وهو ما أكده تقريرا اللجنتين المشتركتين بمجلس الشعب عن مشروعى هذين القانونين، إذ ورد بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن الإقتراحين المقدمين بشأن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ما نصه وفى ضوء المناقشات التى أثيرت تبين للجنة أن هذين الإقتراحين بمشرعى القانونين يستهدفا ـ مد مدة الستة أشهر عليها فى المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمحدد لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها إلى ستة أشهر أخرى، وتقديرا لظروف الملاك وأصحاب النوايا الحسنة الذين تخلفوا عن تقديم طلباتهم فى الموعد المقرر إلى الجهة الإدارية المختصة ومراعاة لظروف هؤلاء الملاك الذين عجز معظمهم عن تدبير قيمة الغرامة المقررة على المخالفات التى ارتكبوها وتشجيعاً لهؤلاء المواطنين المخالفين عن الإمتثال لأحكام هذا القانون فقد رأت اللجنة الموافقة على ما ورد بالإقتراحين لمشروعى القانونين بمد المهلة من ستة أشهر إلى سنة اعتباراً من .... تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠/ ١٩٨٣ . وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ متضمناً مد المهلة حتى ٧/ ٦/ ١٩٨٥ كما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بشأن الإقتراح بمشروع القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ما نصه. ولما كان الإقتراح بمشروع قانون المعروض يقوم على ذات الأسس التى قام عليها القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ وهو تمكين المخالفين من تقديم طلباتهم ونظراً لوجود بعضهم أثناء هذه المهلة خارج البلاد ولعدم تمكن البعض الآخر من تقديم الطلبات لقصور الإعلام الذى أدى إلى عدم معرفتهم بهذه المهلة لهذا فقد رأت اللجنة أن تمد المهلة إلى ٧ يونيو سنة ١٩٨٧ بدلاً من ٧ يونيو ١٩٨٦ كما ورد فى الإقتراح المعروض على أن يكون هذا المد آخر فرصة لهؤلاء المخالفين. ومن ثم فإنه يشترط للتمتع بالإعفاء من الغرامة المنصوص عليه فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين

رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ أن يكون المخالف قد تقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة التى إنتهت فى ٧/ ٦/ ١٩٨٧ من أعمال مخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فى ١٩٨٣ . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه قضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح تأسيساً على تصالحه مع الجهة الإدارية دون أن يستظهر مدى توافر باقى شروط التمتع بالإعفاء، فإنه يكون مشوباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون مما يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فى الحكم وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة العامة بوجه الطعن. لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة.

جلسة ١٢ من مايو سنة ١٩٩٢

برئاسة السيد المستشار/ محمد أحمد حسن نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عبد اللطيف أبو النيل وعمار إبراهيم فرج وأحمد جمال عبد اللطيف نواب رئيس المحكمة وبهيج حسين القصبجي.

(٦٧)

الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ القضائية

(١) بناء. قانون « تفسيره ». حكم « تسبيبه تسبيب معيب ».

إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تجاوز خمسة آلاف جنيه في السنة الواحدة دون موافقة اللجنة المختصة. أصبح غير مؤثم بصدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

(٢) بناء. حكم « تسبيبه. تسبيب معيب ». نقض « أسباب الطعن. ما يقبل منها ».

وجوب إستظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام وتاريخ إنشائها. خلو الحكم المطعون فيه من استظهار هذه العناصر. قصور.

١ ـ لما القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذي دينت الطاعنة على مقتضى أحكامه قد نص في الفقرة الأولى من المادة الأولى على أنه، فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر من أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها أقامة أي مبنى أو تعديل قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد إختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الإستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص كما نص في المادة الثانية على أن تعتبر موافقة اللجنة شرطاً لمنح تراخيص البناء، وعلى أنه لا يجوز للجهة الإدارية بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدى ذلك جميعه أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون

موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالاً غير مؤثمة.

٢ ـ مناط تطبيق أحكام المادتين ١/ ١، ٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى حق الطاعنة يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام، وتاريخ إنشائها وإذ كان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك، فإنه يكون قد تعيب بالقصور بما يبطله.

الوقائع

اتهمت النيابة العامة الطاعنة بأنها إقامت أعمال بناء تزيد قيمتها على خمس آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة اللجنة المختصة ـ وطلبت عقابها بالمادتين ١، ٢١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومحكمة جنح بركة السبع قضت حضورياً عملاً بمادتى الإتهام بحبس المتهمة شهراً مع الشغل وكفالة عشرين جنيه والإزالة. استأنفت محكمة شبين الكوم الإبتدائية ـ بهيئة استئنافية والإيقاف للحبس فقط.

فطعن الأستاذ/ .... المحامى نيابة عن المحكوم عليها فى هذا الحكم بطريق النقض .... إلخ.

المحكمة

من حيث إن مما تنعاه على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانها بجريمة إقامة أعمال بناء تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة، فقد شابه القصور فى التسبيب ذلك بأنه لم يورد مضمون أدلة الثبوت التى أقام عليها قضاءه، الأمر الذى يعيبه ويستوجب نقضه.

من حيث إن الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه فيه قد اقتصر فى بيان واقعة الدعوى والتدليل على ثبوتها فى حق الطاعنة على قوله : إن واقعة الدعوى تتحصل فيما جاء بمحضر ضبط الواقعة من أن المتهم أقام مبانى دور أرضى على هيكل خرسانى على مساحة ٩٠م وذلك بدون ترخيص، وما نسب إلى المتهم ثابت قبله ثبوتاً كافياً. مما ورد بمحضر ضبط الواقعة. لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى دينت الطاعنة على مقتضى أحكامه قد نص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى على أنه « فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر من أى جهة من

الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل، مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الإستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص ، كما نص فى المادة الثانية على أن تعتبر موافقة اللجنة شرطاً لمنح تراخيص البناء، وعلى أنه لا يجوز للجهة الإدارية المخصصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدى ذلك جميعه أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعال غير مؤثمة. لما كان ذلك، وكان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعنة يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام، وتاريخ إنشائها وإذ كان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك، فإنه يكون قد تعيب بالقصور بما يبطله ويوجب نقضه والإعادة، وذلك دون حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن.

جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ١٩٩٣

برئاسة السيد المستشار/ مصطفى الشناوى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ محمد طلعت الرفاعى ومحمد عادل الشوربجى وأنس عماره نواب رئيس المحكمة وحسين الصعيدى.

(١٤٠)

الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ القضائية

(١) نقض « ما يجوز وما لا يجوز الطعن فيه من الأحكام ». نيابة عامة.

الحكم الإستئنافى الغيابى الصادر بالبراءة. حق النيابة العامة فى الطعن فيه بالنقض منذ صدوره. علة ذلك ؟

(٢) وصف التهمة. محكمة الموضوع « سلطتها فى تعديل وصف التهمة ». بناء تقسيم.

محكمة الموضوع غير مقيدة بالوصف الذى ترفع به الدعوى. عليها أن تبين حقيقة الواقعة المطروحة وأن تسبغ عليها الوصف الصحيح.

(٣) بناء. تقسيم. ارتباط. وصف التهمة. نقض « حالات الطعن. الخطأ فى القانون ».

جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها. قوامهما. فعل مادى واحد. تبرئة المتهم من الأخيرة لا يعفى المحكمة من التعرض للأولى. ولو لم ترد بوصف الإتهام. أساس ذلك؟

جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة. اقتصارها على المبانى التى تقام على سطح الأرض فحسب.

١ - لما كان الحكم المطعون فيه وإن صدر فى غيبة المطعون ضده إلا أنه وقد قضى بتأييد حكم محكمة أول درجة القاضى بالبراءة لا يعتبر أنه قد أضر به حتى يصح له أن يعارض فيه ومن ثم فإن طعن النيابة العامة فيه بالنقض من تاريخ صدوره جائز.

٢ - من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة

عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطاقها المرسوم فى وصف التهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تتبينها من الأوراق.

٣- لما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثانى والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى -لأنه مقصور- بالنسبة إلى المبانى على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة رقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه- ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير زدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة.

الوقــائع

إتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه أقام مبانى على أرض غير مقسمة دون أن يتخذ بشأنها إجراءات التقسيم، وطلبت عقابه بمواد القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ومحكمة جنح مركز زفتى قضت غيابياً عملاً بالمادة ٣٠٤/ ١ من قانون الإجراءات الجنائية ببراءة المتهم استأنفت النيابة العامة ومحكمة طنطا الإبتدائية - بهيئة استئنافية - قضت غيابياً بقبول الإستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف.

فطعنت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض .... إلخ.

المحكمــة

من حيث إن الحكم المطعون فيه وإن صدر فى غيبة المطعون ضده إلا أنه وقد قضى بتأييد حكم محكمة أول درجة القاضى بالبراءة لا يعتبر أنه قد أضر به حتى يصح له أن يعارض فيه ومن ثم فإن طعن النيابة فيه بالنقض من تاريخ صدوره جائز.

وحيث إن الطعن قد استوفى الشكل المقرر فى القانون.

وحيث إن مبنى الطعن هو أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم الإبتدائى الصادر بتبرئة المطعون ضده من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة قد أخطأ فى تطبيق القانون، ذلك بأنه أسس قضاءه على أن البناء المنشأ كان مقصوراً على الدورين الثانى والثالث العلويين وهو ما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى، فى حين أن هذه الواقعة تكون بذاتها جريمة إقامة بناء بدون ترخيص مما كان يتعين على المحكمة توقيع العقوبة المقررة لها التزاماً منها بواجبها فى تمحيص الواقعة المطروحة عليها بكافة كيوفها القانونية، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه برر قضاءه ببراءة المطعون ضده من « أن جريمة البناء على أرض غير مقسمة ولم يصدر بها قرار

تقسيم لا تنصرف إلا إلى الدور الأرضى الملاصق للأرض، وأن البناء محل الإتهام حسبما يبين من محضر المخالفة هو الدورين الثانى والثالث العلويين ». لما كان ذلك، وكان من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونين الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطاق المرسوم فى وصف التهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تتبينها من الأوراق، ولما كانت جريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد هو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثانى والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى لأنه مقصور ـ بالنسبة إلى المبانى على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه ـ ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة.

جلسة ٢٩ من نوفمبر سنة ١٩٩٢

برئاسة السيد المستشار/ مجدي منتصر نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ حسن حمزه ومصطفى كامل ومحمد عبد العزيز محمد نواب رئيس المحكمة ونير عثمان.

(١٦٦)

الطعن رقم ١٧٩٨٤ لسنة ٥٩ القضائية

(١) بناء. تقسيم. جريمة «أركانها». قانون «تطبيقه». محكمة الموضوع «سلطتها في تعديل وصف التهمة».

جريمة إقامة بناء بدون ترخيص. لها ذاتيتها الخاصة. إختلافها عن جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها. وإن كان الفعل المادى المكون لهما واحداً.

قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء. لا ينطبق على إقامة الأدوار العليا.

تمحيص الواقعة المعروضة بجميع كيوفها وأوصافها. واجب على محكمة الموضوع.

(٢) بناء. تقسيم. حكم «تسبيب معيب». نقض «أسباب الطعن. ما يقبل منها».

إغفال المحكمة التعرض لتهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة عند قضائها بالبراءة فى تهمة إقامة بناء بدون ترخيص. قصور.

١ - إنه وإن كانت جريمتا إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وبدون ترخيص تقومان على فعل مادى واحد وهو إقامة البناء. وكان قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء لا ينطبق بالفعل على إقامة الأدوار العليا - كما هو الحال فى الدعوى المعروضة - إلا أنه لما كانت جريمة إقامة هذه المبانى بدون ترخيص تشكل جريمة مستقلة لها ذاتيتها الخاصة وكان المقرر أن على محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وكان ما أوردته المحكمة أسباباً لقضائها بالبراءة من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة لا يواجه التهمة الثانية الخاصة بالبناء بغير ترخيص.

٢ - لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أغفل التهمة الثانية المنسوبة إلى

المطعون ضده فلم يعرض لها البته واقتصر فى تبرير ما قضى به من براءة على ما ساقه بالنسبة للتهمة الأولى فإن ذلك ينبئ عن أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه بغير إحاطة بظرف الدعوى وتمحيص لأدلتها ويكون الحكم المطعون فيه معيباً بالقصور الذى يبطله.

الوقائع

اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه :

١ - أقام على أرض غير مقسمة.

٢ - أقام بناء بدون ترخيص. وطلبت عقابه بمواد القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومحكمة جنح مركز زفتى قضت غيابياً عملاً بمواد الإتهام بحبس المتهم سنة مع الشغل وكفالة عشرين جنيهاً وبتغريمه عشرة آلاف جنيه والإزالة على نفقته. عارض وقضى فى معارضته بقبولها شكلاً وفى الموضوع بتعديل الحكم المعارض فيه والغاء عقوبة الغرامة والتأييد فيما عدا ذلك. إستأنف. ومحكمة طنطا الإبتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضورياً بقبول الإستئناف شكلاً وفى الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما زسند إليه.

فطعنت النيابة العامة فى هذا الحكم بق النقض .... إلخ.

المحكمة

حيث إن مبنى طعن النيابة العامة على الحكم المطعون فيه أنه إذ قضى ببراءة المطعون ضده من جريمتى إقامة بناء على أرض غير مقسمة وبدون ترخيص قد شابه القصور فى التسبيب، ذلك بأنه أقام قضاءه على عدم إنطباق قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء لا ينطبق بالفعل على إقامة الأدوار العليا - كما هو الحال فى الدعوى المطروحة - إلا أنه لما كانت جريمة إقامة هذه المبانى بدون ترخيص تشكل جريمة مستقلة لها ذاتيتها الخاصة وكان المقرر أن على محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المعروضة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وكان ما أوردته المحكمة أسباباً لقضائها بالبراءة من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة لا يواجه التهمة الثانية الخاصة بالبناء بغير ترخيص. لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أغفل التهمة الثانية المنسوبة إلى المطعون ضده فلم يعرض لها البته واقتصر فى تبرير

ما قضى به من براءة على ما ساقه بالنسبة للتهمة الأولى فإن ذلك ينبئ على أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه بغير إحاطة بظروف الدعوى وتمحيص لأدلتها ويكون الحكم المطعون فيه معيباً بالقصور الذى يبطله ويوجب نقضه والإعادة.

ومن حيث إنه يبين من مطالعة الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه بعد أن زشار إلى وصف التهمة التى نسبتها النيابة العامة إلى الطاعن وإلى طلبها بالمادة ٢٤٢/ ١، ٣ من قانون العقوبات، بنى قضاءه على قوله : « وحيث إن التهمة ثابتة فى حق المتهم من محضر الضبط متضمناً ما جاء بوصف النيابة العامة، وحيث إن المتهم لم يدفع التهمة بدفاع مقبول، ومن ثم يتعين عقابه بمواد الإتهام وعملاً بالمادة ٣٠٤/ ١ أ. ج » لما كان ذلك، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه إستدلالها بها وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم وإلا كان قاصراً. وكان الحكم المطعون فيه قد إكتفى فى بيان الدليل بالإحالة إلى محضر ضبط الواقعة دون أن يورد مضمونه ولم يبين وجه إستدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة، فإنه يكون مشوباً بالقصور بما يعيبه، هذا إلى أن الحكم المطعون فيه وقد قضى للمدعى بالحقوق المدنية بالتعويض المؤقت المطالب به فقد خلا من بيان رسمه وصفته، مع أن هذا البيان من الأمور الجوهرية التى كان يتعين على المحكمة ذكرها، لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه فوق قصوره يكون مشوباً بالبطلان ويوجب نقضه والإعادة وذلك بغير حاجة إلى بحث أوجه الطعن الأخرى.

جلسة ٣٠ من نوفمبر سنة ١٩٩٣

برئاسة السيد المستشار/ جابر عبد التواب نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ أمين عبد العليم نائب رئيس المحكمة وفتحي حجاب ومحمد شعبان وعلي شكيب.

(١٦٨)

الطعن رقم ١٩٢١٦ لسنة ٥٩ القضائية

(١) بناء. جريمة « الجريمة المستمرة ». إرتباط. حكم « تسبيه. تسبيب معيب ».

جريمة البناء بدون ترخيص. جريمة متتابعة الأفعال. حد وأساس ذلك؟

(٢) بناء. دفاع « الإخلال بحق الدفاع. ما يوفره ». نقض « أسباب الطعن. ما يقبل منها ».

إدانة الطاعن بجريمة بناء بدون ترخيص لمجرد إختلاف موضوع الدعوى المنضمة على تلك فى الدعوى المطروحة دون تحقيق دفاعه بأن أعمال بناء العقار جميعه نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل. قصور.

١ - من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

٢ - لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن لمجرد إختلاف الأعمال التى كانت موضوع الدعوى المنضمة عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال بناء العقار جميعه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى أساس الدفع، فإنه يكون مشوباً بالقصور مما يعيبه.

الوقائع

إتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه أقام بناء بغير ترخيص من الجهة المختصة. وطلبت عقابه بالمواد ٤، ٢٢، ٢٢ مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤. ومحكمة البلدية بالجيزة قضت غيابياً عملاً بمواد الإتهام بمعاقبة المتهم بالحبس شهراً والإخلاء والإزالة خلال أسبوعين وكفالة عشرون جنيهاً. عارض وقضى فى معارضته بقبولها شكلاً ورفضها موضوعاً وتأييد الحكم المعارض فيه. إستأنف. ومحكمة الجيزة الإبتدائية (بهيئة إستئنافية) قضت حضورياً بقبول الإستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف.

فطعن الأستاذ/ .... المحامى نيابة عن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض ....إلخ.

المحكمة

من حيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه دانه بجريمة إقامة بناء بدون ترخيص من الجهة المختصة قد إنطوى على خطأ فى تطبيق القانون وقصور فى التسبيب ذلك لأنه دفع أمام المحكمة الإستئنافية بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى الجمحة رقم .... لسنة .... واستئنافها رقم .... لسنة ...... إلا أن المحكمة رفضت هذا الدفع خلافاً لتصحيح القانون وردت عليه بما لا يصلح رداً.

ومن حيث إنه لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لما يثيره الطاعن بشأن الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بقوله « .... وحيث إنه بخصوص الدفعيين المبديين بجلسة ٢١/ ١٢/ ١٩٨٧ فإن المحكمة تقضى برفضهما حيث إن الجنحة المضمة قد تبين بأنه قام ببناء الدورين فوق الأول بعد الأرض بدون ترخيص وأن الجنحة المنضمة هى .... لسنة ....المقيدة برقم .... لسنة ....وتبين بأنها حكم فيها بجلسة ٢٤/ ١١/ ١٩٨٦ ومن ثم فيكون الدفعان المبديان قد جاء فى غير محلهما ومن ثم فإن المحكمة تقضى برفضهما ». لما كان ذلك، وكان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط.

وإن إقتراف فى أزمنة متوالية - إلا أنه تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق يوحى بإنفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحده إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن زى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن لمجرد إختلاف الأعمال التى كانت موضوع الدعوى المنضمة عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة بناء العقار جميعه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى أساس الدفع، فإنه يكون مشوباً بالقصور مما يعيبه ويوجب نقضه والإعادة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

قائمة المراجع

١ - أ. د. محمد شكرى سرور - مسئولية مهندسى ومقاولى البناء - طبعة ١٩٨٥ .

٢ - أ. د. سهير منتصر - الالتزام بالتبصير.

٣ - أ. د. حسام الأهوانى - مصادر الإلتزام - ط ٢ سنة ١٩٩٥ .

٤ - د. ميرفت عبد العال - عقد المشورة فى مجال نظم المعلومات - رسالة دكتوراه - جامعة عين شمس - ١٩٩٧ .

٥ - د. أحمد عبد التواب محمد بهجت - الالتزام بالنصيحة فى نطاق التشييد - رسالة دكتوراه - جامعة الزقازيق .

٦ - أ. د. نزيه المهدى - الالتزام قبل التعاقدى - القاهرة - سنة ١٩٩٠ .

٧ - أ. د. محمد ناجى ياقوت - مسئولية المعماريين - سنة ١٩٨٤ .

٨ - أ. د. عبد الرزاق السنهورى - عقد الوكالة - الوسيط : جـ٧ .

٩ - د. عبد الحليم عبد اللطيف - حسن النية وأثره فى التصرفات فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى - رسالة دكتوراه - جامعة المنوفية.

١٠ - أ. د. محمد لبيب شنب - شرح أحكام عقد المقاولة - سنة ١٩٦٢ .

١١ - د. عبد الرازق حسين ياسين - المسئولية الخاصة بالمهندس المعمارى ومقاول البناء - رسالة دكتوراه - جامعة أسيوط - ١٩٨٧ .

١٢ - أ. د. توفيق فرج - مصادر الالتزام .

١٣ - أ. د. مصطفى الجارحى - عقد المقاولة من الباطن سنة ١٩٨٨ .

١٤ - أ. د. مصطفى الجمال - مصادر الالتزام - سنة ١٩٩٩ .

١٥ - أ. د. عبد المنعم فرج الصدة - مصادر الالتزام .

١٦ - عبد الرزاق السنهورى - الوسيط - مصادر الالتزام - ط١ .

١٧ – أ. د. سليمان مرقص – بحوث وتعليقات على الأحكام فى المسئولية المدنية .

١٨ – د. محمد حسين على الشامى – ركن الخطأ فى المسئولية المدنية – رسالة.

١٩ – أ. د. عبد الرشيد مأمون – المسئولية العقدية عن فعل الغير سنة ١٩٨٦ .

٢٠ – أ. د. عبد الرشيد مأمون – الحق الأدبى للمؤلف – سنة ١٩٧٨ .

٢١ – أ. د. محمد كامل مرسى – العقود المسماة جـ٤ سنة ١٩٥٣ .

٢٢ – فيليب نورتو – المسئولية المدنية . سنة ١٩٩٦ .

٢٣ – د. يوسف النعمة – دفع المسئولية بخطأ المضرور – سنة ١٩٩١ .

٢٤ – أ. د. عبد الرزاق السنهورى – عقد المقاولة – حـ٧ .

٢٥ – مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى.

٢٦ – أ. د. عبد الرزاق السنهورى – عقد البيع – حـ٤ .

٢٧ – أ. د. سليمان مرقس – عقد البيع – سنة ١٩٩٠ .

٢٨ – د. إبراهيم بلال – تمليك العقارات تحت الانشاء – ١٩٩٨ رسالة دكتوراه – جامعة الاسكندرية.

٢٩ – أ. د. محمد لبيب شنب – المسئولية عن الاشياء.

٣٠ – د. عبد الحميد الشعراوى ، أ. عز الدين الديناصورى – المسئولية المدنية.

٣١ – حسين عامر ، عبد الرحيم عامر – المسئولية المدنية التنفيذية والعقدية.

٣٢ – أ. د. سليمان مرقس – الفعل الضار.

٣٣ – عبد المعين لطفى جمعه – موسوعة القضاء.

٣٤ – مجموعة أحكام النقض المدنية.

الفهـــرس

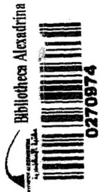
الموضـوع	ص

الموضوع	ص



« تم بحمد الله »

المحتويات



aleshaa الإشعاع

مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع

الإدارة والتوزيع : المنتزة - أبراج مصر للتعمير رقم ١٤ ☎ ٥٤٧٥٤٩١

المطابع : المعمورة البلد - بحرى - شارع ٢٦٨ ☎ ٥٦٠٠٤٧٩ إسكندرية